

Fibesa S.A.U.

Memoria y estados financieros por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, presentado en forma comparativa.

Fibesa S.A.U.

Memoria

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

Señor Accionista:

El Directorio de Fibesa S.A.U. en cumplimiento de disposiciones legales y estatutarias vigentes somete a vuestra consideración el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, esta Memoria, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujo de efectivo y notas correspondientes al ejercicio económico finalizado en dicha fecha.

Al 30 de junio de 2025 la tenencia accionaria de la Sociedad está conformada por un único accionista:

	%	Cantidad de acciones
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	100%	2.394.974
Total	100%	2.394.974

Fibesa S.A.U. es una empresa dedicada a actuar en calidad de agente de locación, relacionando a las empresas a las cuales brinda servicios con potenciales locatarios de espacios, así como a comercializar espacios publicitarios no tradicionales en shoppings.

Estructura Patrimonial

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura patrimonial está conformada de la siguiente manera:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo no corriente	906.669	167.471
Activo corriente	10.686.216	6.377.062
Activo	11.592.885	6.544.533
Pasivo no corriente	89.691	289.968
Pasivo corriente	4.152.980	2.479.175
Pasivo	4.242.671	2.769.143
Patrimonio neto	7.350.214	3.775.390
Pasivo y Patrimonio neto	11.592.885	6.544.533

El total del activo aumentó en \$ 5.048.352, pasando de \$ 6.544.533 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 11.592.885 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta variación fue originada principalmente por:

- (i) Un aumento de \$ 2.045.150 en el rubro Inversiones en activos financieros, correspondientes a la adquisición de fondos comunes de inversión, títulos públicos y la participación en sociedades SGR (Sociedades de Garantía Recíproca).
- (ii) Un aumento de \$ 1.143.040 en el rubro Efectivo y equivalentes de efectivo, originado principalmente por el aumento de las inversiones a corto plazo mantenidas al cierre.
- (iii) Un aumento de \$ 1.787.853 en el rubro Créditos por ventas y otros créditos, principalmente como consecuencia del incremento de los deudores por servicios al cierre del ejercicio.

Fibesa S.A.U.

Memoria (Continuación)

El total del pasivo aumentó en \$ 1.473.528, pasando de \$ 2.769.143 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 4.242.671 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esta variación fue originada principalmente por:

- (i) Un aumento de \$ 1.639.203 en el rubro Impuesto a las ganancias, como consecuencia de la posición a pagar por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 producto del aumento de los ingresos.
- (ii) Un aumento de \$ 505.416 en el rubro Deudas comerciales y otras deudas, principalmente por el aumento de las deudas comerciales, impuesto al valor agregado e ingresos brutos a pagar.
- (iii) Una disminución de \$ 987.598 en el rubro Préstamos, principalmente como consecuencia de la cancelación del mutuo que la Sociedad mantenía con su controlante IRSA al cierre del ejercicio pasado.

El patrimonio neto aumentó en \$ 3.574.824, pasando de \$ 3.775.390 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 7.350.214 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Este aumento fue originado por el resultado del ejercicio, neto de la distribución de dividendos a los accionistas.

Estructura de Resultados

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura de resultados es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Resultado antes de resultados financieros e impuestos a las ganancias	7.926.949	4.298.301
Resultados financieros, netos	1.164.379	(400.619)
Impuesto a las ganancias	(2.792.383)	(1.173.561)
Total de resultados integrales del ejercicio	<u>6.298.945</u>	<u>2.724.121</u>

El resultado neto del ejercicio económico experimentó un incremento en \$ 3.574.824, pasando de una ganancia de \$ 2.724.121 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia de \$ 6.298.945 al cierre del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Dicha variación se origina principalmente en:

- (i) Los ingresos de la Sociedad aumentaron un 50%, pasando de \$ 7.908.618 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a \$ 11.874.917 en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Esto como consecuencia de la mayor cantidad de contratos firmados entre góndolas y locales durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 en comparación con el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. A su vez, en este ejercicio se reconocieron ingresos por la prestación de servicios por parte de la Sociedad en la venta de unidades del Edificio del Plata.
- (ii) Los resultados financieros netos aumentaron en \$ 1.564.998, generado principalmente por una mayor ganancia por valuación a valor razonable de los instrumentos financieros de \$ 2.435.362, compensado por una menor ganancia en el resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda de \$ 939.519.
- (iii) Un mayor cargo en el impuesto a las ganancias por \$ 1.618.822 como consecuencia del aumento de los ingresos, producto del incremento en los montos del VMA.

Fibesa S.A.U.

Memoria (Continuación)

Información sobre el flujo de efectivo

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la estructura de flujo de fondos es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	5.455.213	2.093.295
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(3.631.580)	(3.033.187)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	(998.228)	(1.728.163)
Aumento/(Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>825.405</u>	<u>(2.668.055)</u>

El mayor flujo neto de efectivo generado por las actividades operativas por \$ 3.361.918, se debe principalmente a los resultados obtenidos durante el ejercicio, así como al aumento del impuesto a las ganancias y la variación de los créditos por ventas y otros créditos.

El mayor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de inversión por \$ 598.393, se debe principalmente a la adquisición de activos financieros al cierre del ejercicio.

El menor flujo neto de efectivo utilizado en las actividades de financiación por \$ 729.935, se debe principalmente a un mayor pago de dividendos a los accionistas durante el ejercicio anterior y a la cancelación de préstamos a corto plazo durante este ejercicio.

Índices financieros

Los índices al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

	<u>30.06.2025</u>		<u>30.06.2024</u>
Líquidez			
Activo corriente	10.686.216		6.377.062
Pasivo corriente	4.152.980	= 2,573	2.479.175
Solvencia			
Patrimonio neto	7.350.214		3.775.390
Pasivo total	4.242.671	= 1,732	2.769.143
Inmovilización del capital			
Activo no corriente	906.669		167.471
Activo total	11.592.885	= 0,078	6.544.533
Rentabilidad			
Resultado del ejercicio	6.298.945		2.724.121
Patrimonio neto promedio (1)	5.562.802	= 1,132	5.030.032
Endeudamiento			
Pasivo total	4.242.671		2.769.143
Patrimonio neto	7.350.214	= 0,577	3.775.390
Razón del Patrimonio al activo			
Patrimonio neto	7.350.214		3.775.390
Activo total	11.592.885	= 0,634	6.544.533

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

Fibesa S.A.U.

Memoria (Continuación)

Transacciones con partes relacionadas

El detalle de los saldos, resultados y transacciones con partes relacionadas se expone en la Nota 21 de los presentes Estados Financieros.

Perspectivas para el próximo ejercicio

El periodo fiscal 2025 se caracterizó por un primer semestre de retracción del consumo y las ventas en centros comerciales y un segundo semestre de recuperación, producto del impulso de los salarios reales y la actividad económica, concluyendo el ejercicio con una leve caída de las ventas reales de locatarios en nuestros shoppings comparado con 2024. El próximo ejercicio se presenta como un desafío dada la incertidumbre propia del proceso electoral, pero confiamos en poder sostener los niveles de venta y flujo de visitantes en los centros comerciales.

Seguiremos trabajando fuertemente en el desarrollo y mejora de nuestros servicios de locación de espacios comerciales y esperamos alcanzar un buen nivel de ingresos en el ejercicio 2026.

Agradecimientos

Finalmente, el Directorio agradece a proveedores y profesionales, esperando contar con la misma colaboración en el ejercicio siguiente.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

Firmado a los efectos de su identificación con
nuestro informe de fecha 28 de agosto de 2025
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

Saúl Zang
Vicepresidente

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 al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades, planta y equipo	6	17.119	4.423
Derecho de uso de activos	7	121.101	159.309
Activos por impuesto diferido	14	97.821	-
Créditos por ventas y otros créditos	9	3.528	3.739
Inversiones en activos financieros	8	667.100	-
Total del activo no corriente		<u>906.669</u>	<u>167.471</u>
Activo corriente			
Créditos por ventas y otros créditos	9	3.776.677	1.988.613
Inversiones en activos financieros	8	4.791.588	3.413.538
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	2.117.951	974.911
Total del activo corriente		<u>10.686.216</u>	<u>6.377.062</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>11.592.885</u>	<u>6.544.533</u>
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		7.350.214	3.775.390
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>7.350.214</u>	<u>3.775.390</u>
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Pasivos por impuesto diferido	14	-	159.293
Pasivo por arrendamientos	7	89.691	130.675
Total del pasivo no corriente		<u>89.691</u>	<u>289.968</u>
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	11	886.927	381.511
Impuesto a las ganancias		1.983.617	344.414
Remuneraciones y cargas sociales	12	1.248.129	733.653
Pasivo por arrendamientos	7	34.149	31.841
Préstamos	13	158	987.756
Total del pasivo corriente		<u>4.152.980</u>	<u>2.479.175</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>4.242.671</u>	<u>2.769.143</u>
TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO		<u>11.592.885</u>	<u>6.544.533</u>

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente

Fibesa S.A.U.

Estado de Resultados Integrales por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Ingresos	15	11.874.917	7.908.618
Costos	16	(3.093.469)	(2.775.798)
Resultado bruto		8.781.448	5.132.820
Gastos generales y de administración	16	(198.523)	(84.276)
Gastos de comercialización	16	(659.847)	(442.603)
Otros resultados operativos, netos	17	3.871	29.678
Resultado operativo		7.926.949	4.635.619
Resultado por participación en asociadas	5	-	(337.318)
Resultado antes de resultados financieros e impuestos a las ganancias		7.926.949	4.298.301
Ingresos financieros	18	33.847	48.553
Costos financieros	18	(139.432)	(267.610)
Otros resultados financieros	18	762.529	(1.628.516)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	18	507.435	1.446.954
Resultados financieros, netos		1.164.379	(400.619)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		9.091.328	3.897.682
Impuesto a las ganancias	14	(2.792.383)	(1.173.561)
Resultado del ejercicio		6.298.945	2.724.121
Total de resultados integrales del ejercicio		6.298.945	2.724.121

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente

Fibesa S.A.U.

Estado de Cambios en los Patrimonios por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024

(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 no asignados	Total patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2024	2.395	873.662	175.212	-	2.724.121	3.775.390
Distribución de dividendos s/ A.G.O. (i)	-	-	-	-	(2.724.121)	(2.724.121)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	6.298.945	6.298.945
Saldos al 30 de junio de 2025	2.395	873.662	175.212	-	6.298.945	7.350.214

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados no asignados	Total patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	2.395	873.662	175.212	398.329	4.835.076	6.284.674
Distribución de dividendos s/ A.G.O. (i)	-	-	-	(398.329)	(4.835.076)	(5.233.405)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	2.724.121	2.724.121
Saldos al 30 de junio de 2024	2.395	873.662	175.212	-	2.724.121	3.775.390

(i) Ver Nota 10 a los presentes estados financieros.

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente

Fibesa S.A.U.

Estado de Flujo de Efectivo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 (Importes expresados en miles de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas:			
Resultado del ejercicio		6.298.945	2.724.121
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	14	2.792.383	1.173.561
Amortizaciones y depreciaciones	16	40.572	46.433
Resultados financieros, netos		(1.327.379)	(806.441)
Deudores incobrables, netos	16	6.235	6.044
Resultado por participación en asociadas	5	-	337.318
Resultado por venta de asociadas		-	(73.020)
Cambios en activos y pasivos operativos			
(Aumento) / Disminución en créditos por ventas y otros créditos		(1.791.454)	524.197
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		99.776	(289.287)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		514.476	(274.723)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		6.633.554	3.368.203
Impuesto a las ganancias pagado		(1.178.341)	(1.274.908)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		5.455.213	2.093.295
Actividades de inversión			
Inversiones en activos financieros netos		(3.837.009)	(3.610.177)
Cobro de capital e intereses de activos financieros		220.489	492.333
Cobro por venta de asociadas		-	84.767
Adquisición de propiedades, planta y equipo	6	(15.060)	(110)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(3.631.580)	(3.033.187)
Actividades de financiación			
(Cancelación) / obtención neta préstamos de corto plazo		(868.998)	981.415
Intereses pagados		(25.875)	(960)
Pago de pasivo por arrendamiento		(42.650)	(45.663)
Cancelación de préstamos con partes relacionadas		(56.123)	-
Dividendos pagados		(4.582)	(2.662.955)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(998.228)	(1.728.163)
Aumento/ (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		825.405	(2.668.055)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	8	974.911	2.300.445
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(4.419)	(11.888)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		322.054	1.354.409
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	8	2.117.951	974.911
Operaciones que no afectan fondos:			
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución en activos financieros		2.719.539	2.570.450
Disminución de inversión en asociadas a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos		-	169.535

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

Firmado a efectos de su identificación con nuestro
informe de fecha 28 de agosto de 2025

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135

Saúl Zang
Vicepresidente

Fibesa S.A.U.

Notas a los Estados Financieros

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

Fibesa S.A.U. (en adelante la Sociedad) se constituyó y fue inscrita 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 que opera la Sociedad

La Sociedad desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).

Fibesa S.A.U.

- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

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

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 28 de agosto de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros

(a) Bases de preparación

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

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

Los presentes estados financieros de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas de Contabilidad NIIF del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

La Norma Internacional de Contabilidad (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, sean expresados en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del ejercicio sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente.

Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

Fibesa S.A.U.

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 1° de julio de 2018.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2025 de acuerdo con la NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados integrales deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

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

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

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

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

En relación con el índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la 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). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2025 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

Fibesa S.A.U.

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 30 de junio de 2025</u>	<u>Acumulado 3 años al 30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de junio de 2025 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas o eventos posteriores.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

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

(d) Cierre de ejercicio

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

(e) Criterios contables

Ver en Notas 2.2 a 2.17 las políticas contables aplicables a cada rubro.

(f) Flujos de efectivo

La Sociedad presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades, planta y equipo se informan dentro de las actividades de inversión.

(g) Uso de estimaciones

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 ejercicio.

Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 4.

Fibesa S.A.U.

(h) Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29 (Ver Nota 2.1).

2.2. Nuevas normas y modificaciones

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

Normas y modificaciones adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16	En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.	30-6-2025
Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para la Sociedad.

Fibesa S.A.U.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por la Sociedad.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para la Sociedad en el ejercicio finalizado el
Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: <ul style="list-style-type: none"> ● la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; ● el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados ● las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y ● principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general. 	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si <ul style="list-style-type: none"> ● no tiene obligación de presentar información pública; y ● tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF. 	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

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

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

2.3. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados integrales dentro de "Otros resultados financieros", según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

2.4. Inversiones en asociadas

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

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

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

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

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

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

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

En la Nota 5 se incluye información financiera de las asociadas.

2.5. Propiedades, planta y equipo

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que haya beneficios económicos futuros para la Sociedad relacionados con la partida y el costo de la partida pueda medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados integrales en el ejercicio en que se incurrían.

La depreciación se calcula utilizando el método de la línea recta para imputar el costo durante la vida útil estimada de los activos, como se detalla a continuación:

Muebles y útiles	10 años
Máquinas y equipos	10 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones.

Los resultados por ventas se determinan comparando el producido, neto de los gastos directos, con el valor contable a la fecha de la transacción. Los resultados por venta se registran en "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados integrales.

2.6. Arrendamientos

Los arrendamientos de la Sociedad se exponen de acuerdo a NIIF 16, la Sociedad reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma y la tasa utilizada será la implícita del contrato en caso de que se pueda determinar.

La Sociedad como arrendataria:

Los arrendamientos en los cuales la Sociedad actúa como arrendataria incluyen principalmente el alquiler de su administración central. Los pagos, incluyendo los pagos anticipados, efectuados en virtud de arrendamiento (netos de incentivos recibidos del arrendador) se imputan al estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.7. Desvalorización de los activos

Propiedades, planta y equipo

A la fecha de cada estado de situación financiera, la Sociedad revisa los valores contables de sus propiedades, planta y equipo para determinar si existen indicios de que dichos activos han sufrido pérdidas por desvalorización. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el alcance de la pérdida por desvalorización, si la hubiere.

Si el valor recuperable de un activo se estima inferior a su valor contable, el valor contable del activo se reduce a su valor recuperable. Las pérdidas por desvalorización se reconocen en el estado de resultados integrales.

Los activos que sufrieron una pérdida por desvalorización son revisados a cada fecha de cierre de ejercicio para evaluar una posible reversión de la desvalorización. La pérdida por desvalorización reconocida en períodos anteriores se reversa si hubo un cambio en las estimaciones utilizadas para determinar el monto recuperable de los activos desde el reconocimiento de la última pérdida por desvalorización.

En tal caso, el valor contable del activo se incrementa a la estimación revisada de su valor recuperable, que no excederá el valor contable que se habría determinado de no haberse contabilizado ninguna pérdida por desvalorización del valor del activo en ejercicios anteriores. La reversión de pérdidas por desvalorización se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8. Instrumentos financieros

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

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios de la Sociedad es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son solo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los activos financieros a costo amortizado de la Sociedad comprenden efectivo, créditos por ventas y otros créditos.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". La Sociedad no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados integrales.

Instrumentos de capital

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

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

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

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

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

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

2.9. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

El monto de la previsión por incobrabilidad se calcula en base a la antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar, el historial de incobrabilidad y la solvencia de los clientes, como así también la existencia de acciones judiciales o extrajudiciales de cobro. El valor contable del activo se reduce a través del uso de una cuenta de previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados integrales dentro de "Gastos de comercialización". Los recuperos subsiguientes de los montos previamente dados de baja se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales.

2.10. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.11. Préstamos

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

2.12. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

La Sociedad cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual la Sociedad realiza aportes fijos en una entidad separada. La Sociedad no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el período actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados integrales en el período en el que se incurrían.

(b) Gratificaciones

La Sociedad contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. La Sociedad registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

2.13. Plan de incentivos en acciones

Nuestra controlante IRSA y Cresud S.A.C.I.F. y A. (Cresud) mantienen un plan de incentivos a través del cual determinados empleados, directores y miembros de la alta Gerencia de algunas sociedades, en la que se encuentra incluida la Sociedad, tienen derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud, aunque deben permanecer en la entidad empleadora por un período de tiempo determinado.

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. La Gerencia de IRSA y Cresud miden el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados integrales bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir acciones de IRSA y Cresud se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de acciones que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de acciones que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.14. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

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

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando la alícuota y leyes que han sido sancionadas a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera que se apliquen cuando se realice el activo por impuesto diferido o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

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

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

2.15. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.16. Reconocimiento de ingresos

La Sociedad actúa como agente inmobiliario para acordar y cerrar los contratos de arrendamiento en los locales y góndolas de los centros comerciales propiedad de las empresas del Grupo IRSA y de acordar y cerrar los contratos de arrendamiento de las oficinas o terrenos de IRSA, directa e indirectamente, y por consiguiente recibe comisiones. Las comisiones son pagadas por los inquilinos cuando el contrato ha sido cerrado exitosamente. Una transacción es considerada exitosa cuando ambas partes han firmado el respectivo contrato de arrendamiento.

Asimismo, la Sociedad actúa como intermediario en la locación de espacios publicitarios en los centros comerciales propiedad de las empresas del Grupo IRSA directa e indirectamente, percibiendo comisiones. Las comisiones se contabilizan en el estado de resultados integrales cuando ha sido cerrada exitosamente la transacción.

Todos los ingresos se contabilizan sobre la base de lo devengado.

2.17. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio (Nota 10).

3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Principios y procedimientos de administración de riesgo

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

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

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

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

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

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

(a) Administración de riesgo de mercado

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

Riesgo de moneda extranjera:

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, la Sociedad está expuesta al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera de la Sociedad. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad. La principal moneda extranjera con la que opera la Sociedad es el dólar estadounidense.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 3.390.706 (activo) y de \$ 2.589.195 (activo), respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, en \$ 339.071 (ganancia) y \$ 258.920 (ganancia) respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% del dólar estadounidense tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados integrales.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo, de la sensibilidad de riesgo de moneda extranjera de los instrumentos financieros de la Sociedad. El impacto real de las modificaciones en el tipo de cambio sobre los instrumentos financieros podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en este análisis.

(b) Administración de riesgo crediticio

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

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

Los créditos por ventas comerciales se derivan principalmente de comisiones por contratos de arrendamientos. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la provisión por desvalorización. La exposición crediticia de la Sociedad que surge de créditos por ventas está establecida en la Nota 9.

Fibesa S.A.U.

(c) Administración de riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera de la Sociedad. La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. La Sociedad intenta mantener la flexibilidad de financiación mediante el mantenimiento de fuentes de financiación bancarias y líneas de crédito con su sociedad controlante o partes relacionadas.

La Sociedad monitorea su posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. La Sociedad también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

Las tablas muestran los pasivos financieros de la Sociedad, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y no incluye los anticipos, adelantos y otros conceptos ya erogados dado que no son flujos de fondo futuros, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

30.06.2025	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	281.760	-	-	-	-	281.760
Préstamos	158	-	-	-	-	158
Pasivo por arrendamientos	44.677	45.570	46.481	7.850	-	144.578
Total	326.595	45.570	46.481	7.850	-	426.496

30.06.2024	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	42.460	-	-	-	-	42.460
Préstamos	987.756	-	-	-	-	987.756
Pasivo por arrendamientos	46.218	47.142	48.085	49.047	8.283	198.775
Total	1.076.434	47.142	48.085	49.047	8.283	1.228.991

(d) Administración de riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en la Nota 13. El patrimonio de la Sociedad se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio.

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

La Sociedad busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio.

4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

Fibesa S.A.U.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Vida útil estimada de las propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 6 – Propiedades, planta y equipo
Impuesto a las ganancias	La Sociedad estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, la Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, la Sociedad estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitorios.	Nota 14 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes de la Sociedad. Incobrabilidad en base al vencimiento de los créditos y condiciones específicas de los créditos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 9 – Créditos por ventas y otros créditos

5. Inversiones en asociadas

La evolución de las inversiones en asociadas de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	-	518.600
Venta de participación	-	(181.282)
Participación en los resultados, netos	-	(337.318)
Saldo al cierre del ejercicio	-	-

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en asociadas para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de esta compañía, para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

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	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (i)	-	-	-	-	-	(337.318)
			-	-	-	(337.318)

(i) La participación sobre Centro de Entretenimientos La Plata S.A. fue vendida el 28 de junio de 2024.

6. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Máquinas y equipos	Muebles y útiles	Total
Saldo al 30 de junio de 2023			
Costos	916.048	214.364	1.130.412
Depreciación acumulada	(903.578)	(214.296)	(1.117.874)
Valor residual al 30 de junio de 2023	12.470	68	12.538
Alta	110	-	110
Depreciación (i)	(8.157)	(68)	(8.225)
Saldos al 30 de junio de 2024	4.423	-	4.423
Costos	916.158	214.364	1.130.522
Depreciación acumulada	(911.735)	(214.364)	(1.126.099)
Valor residual al 30 de junio de 2024	4.423	-	4.423
Alta	15.060	-	15.060
Depreciación (i)	(2.364)	-	(2.364)
Saldo al 30 de junio de 2025	17.119	-	17.119
Costos	931.218	214.364	1.145.582
Depreciación acumulada	(914.099)	(214.364)	(1.128.463)
Valor residual al 30 de junio de 2025	17.119	-	17.119

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/08/2025
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Fibesa S.A.U.

- (i) El cargo por depreciaciones de propiedades, planta y equipo del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 ha sido imputado de la siguiente manera: \$ 378 dentro de la línea "Gastos generales y de administración" y \$ 1.986 dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 ha sido imputado \$ 902 dentro de la línea "Gastos generales y de administración" y \$ 7.323 dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 16).

7. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición de los derechos de uso de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Oficinas	121.101	159.309
Total derecho de uso de activos	121.101	159.309
No corriente	121.101	159.309
Total	121.101	159.309

La evolución de los derechos de uso de la Sociedad por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Valor al inicio del ejercicio	159.309	197.517
Depreciación	(38.208)	(38.208)
Valor al cierre del ejercicio	121.101	159.309

A continuación, se detalla el cargo por depreciaciones de los derechos de uso:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Oficinas	38.208	38.208
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	38.208	38.208

- (i) El cargo por depreciaciones de los derechos de uso de activos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024 ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 16).

La composición de los pasivos por arrendamientos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Oficinas	123.840	162.516
Total pasivo por arrendamientos	123.840	162.516
No corriente	89.691	130.675
Corriente	34.149	31.841
Total	123.840	162.516

8. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, 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. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 y 2024 son los siguientes:

Fibesa S.A.U.

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal de activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 9)	3.780.791	-	-	3.780.791	5.955	3.786.746
Inversiones en activos financieros:						
- Fondos comunes de inversión	-	2.491.959	-	2.491.959	-	2.491.959
- Bonos	-	2.298.566	-	2.298.566	-	2.298.566
- Otros	-	-	668.163	668.163	-	668.163
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	1.611.318	-	-	1.611.318	-	1.611.318
- Inversiones a corto plazo	-	506.633	-	506.633	-	506.633
Total de activo	5.392.109	5.297.158	668.163	11.357.430	5.955	11.363.385

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
	30 de junio de 2025		
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	281.760	605.167	886.927
Préstamos (Nota 13)	158	-	158
Pasivo por arrendamientos (Nota 7)	123.840	-	123.840
Total de pasivo	405.758	605.167	1.010.925

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal de activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1				
30 de junio de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 9)	1.987.569	-	-	1.987.569	6.965	1.994.534
Inversiones en activos financieros:						
- Fondos comunes de inversión	-	1.968.309	-	1.968.309	-	1.968.309
- Bonos	-	1.445.229	-	1.445.229	-	1.445.229
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	918.948	-	-	918.948	-	918.948
- Inversiones a corto plazo	-	55.963	-	55.963	-	55.963
Total de activo	2.906.517	3.469.501		6.376.018	6.965	6.382.983

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos no financieros	Total
	30 de junio de 2024		
Pasivos según el estado de situación financiera			
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	42.460	339.051	381.511
Préstamos (Nota 13)	987.756	-	987.756
Pasivo por arrendamientos (Nota 7)	162.516	-	162.516
Total de pasivo	1.192.732	339.051	1.531.783

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

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	33.847	-	33.847
Intereses perdidos	(1.916)	-	(1.916)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(13.553)	-	(13.553)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	-	-	-
Diferencia de cambio, neta	2.587	-	2.587
Otros costos financieros	(123.963)	-	(123.963)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	759.942	759.942
Resultado neto	(102.998)	759.942	656.944

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 28/08/2025
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E. C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

Fibesa S.A.U.

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	48.553	-	48.553
Intereses perdidos	(67.916)	-	(67.916)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(19.643)	-	(19.643)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	799	-	799
Diferencia de cambio, neta	46.904	-	46.904
Otros costos financieros	(180.051)	-	(180.051)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	(1.675.420)	(1.675.420)
Resultado neto	(171.354)	(1.675.420)	(1.846.774)

Determinación del valor razonable

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

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

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

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

No se registraron transferencias entre niveles durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no tiene Instrumentos financieros derivados.

9. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Valores a depositar	1.715.918	648.342
Deudores por servicios	2.043.991	1.123.325
Deudores en gestión judicial	5.888	2.182
Menos: Previsión para deudores incobrables	(6.541)	(2.182)
Total créditos por ventas	3.759.256	1.771.667
Gastos a recuperar	43	175
Adelanto a proveedores	489	5
Gastos pagados por adelantado	-	211
Préstamos otorgados	223	2.857
Depósitos en garantía realizados	3.528	3.740
Otros créditos fiscales	5.466	6.409
Total otros créditos	9.749	13.397
Partes relacionadas (Nota 21)	11.200	207.288
Total créditos por ventas y otros créditos	3.780.205	1.992.352
No corriente	3.528	3.739
Corriente	3.776.677	1.988.613
Total	3.780.205	1.992.352

Los créditos por servicios son presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones por deudores incobrables.

Fibesa S.A.U.

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 23.

Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en la Nota 2.9.

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Saldo al inicio del ejercicio	2.182	4.339
Aumentos (Nota 16)	6.235	6.044
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(1.876)	(8.201)
Saldo al cierre del ejercicio	6.541	2.182

Los aumentos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados integrales (Nota 16). Los montos cargados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

La siguiente tabla incluye un análisis de la antigüedad de los créditos por servicios vencidos, a vencer y provisionados de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, agrupados por tipo y clase de servicios:

	<u>Vencidos</u>			<u>A vencer</u>	<u>Provisionados</u>	<u>Total</u>
	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>				
Créditos por servicios	104.489	3.011	3.651.756	6.541	3.765.797	
Total al 30 de junio de 2025	104.489	3.011	3.651.756	6.541	3.765.797	

	<u>Vencidos</u>			<u>A vencer</u>	<u>Provisionados</u>	<u>Total</u>
	<u>Hasta 3 meses</u>	<u>Más de 6 meses</u>				
Créditos por servicios	209.275	2.096	1.560.296	2.182	1.773.849	
Total al 30 de junio de 2024	209.275	2.096	1.560.296	2.182	1.773.849	

10. Patrimonio

Capital social

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de \$ 1 por acción y un voto cada una. No se han presentado movimientos en las cuentas de capital al 30 de junio de 2025 y 2024.

Ajuste integral del capital social

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

Reserva legal

De acuerdo con la ley General de Sociedades, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar los importes máximos legales (20% del capital social y el ajuste integral del capital). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. La Sociedad alcanzó el límite legal de esta reserva.

Dividendos

Con fecha 27 de septiembre de 2024, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria, se decidió destinar el resultado del ejercicio al 30 de junio de 2024 a la distribución de dividendos al único accionista de la Sociedad por la suma de \$ 2.117.462.

Con fecha 27 de octubre de 2023, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria, se distribuyeron dividendos por la suma de \$ 1.362.149 al único accionista de la Sociedad mediante la desafectación total de la reserva especial y el resultado originado durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Fibesa S.A.U.

Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de accionistas.

Reserva especial

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se desafectó en su totalidad la reserva especial con destino a la distribución de dividendos al único accionista de la Sociedad.

11. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Adelantos recibidos por servicios	51.720	324
Provisiones	6.348	7.480
Deudas comerciales	241.775	4.752
Total deudas comerciales	299.843	12.556
Impuesto al valor agregado a pagar	317.417	214.202
Impuesto sobre los ingresos brutos a pagar	216.310	107.370
Retenciones y percepciones impositivas	13.465	16.510
Otros	6.255	645
Total otras deudas	553.447	338.727
Partes relacionadas (Nota 21)	33.637	30.228
Total deudas comerciales y otras deudas	886.927	381.511
Corriente	886.927	381.511
Total	886.927	381.511

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 23.

12. Remuneraciones y cargas sociales

La siguiente tabla muestra las remuneraciones y cargas sociales de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Provisión por vacaciones, gratificaciones y otros	1.195.454	684.856
Seguridad social a pagar	50.395	45.617
Plan de pensión	1.011	1.410
Otros	1.269	1.770
Total remuneraciones y cargas sociales	1.248.129	733.653

13. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Descubierto bancario	158	940.319
Partes relacionadas (Nota 21)	-	47.437
Total préstamos	158	987.756
Corriente	158	987.756
Total	158	987.756

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Fibesa S.A.U.

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio	987.756	48.923
Intereses devengados	29.628	32.814
Pago de intereses	(25.875)	(960)
(Cancelación) / obtención neta préstamos de corto plazo	(868.998)	981.415
Diferencia de cambio y conversión, neta	214	1.364
Cancelación de préstamos con partes relacionadas	(56.123)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(66.444)	(75.800)
Saldo al cierre del ejercicio	158	987.756

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

	30.06.2025	30.06.2024
Capital:		
Hasta 1 año	158	986.093
	158	986.093
Intereses:		
Hasta 1 año	-	1.663
	-	1.663
Total préstamos	158	987.756

La siguiente tabla muestra los préstamos a tasa de interés fija de la sociedad, por moneda de emisión al 30 de junio de 2025 y 2024:

Préstamos por tasa y moneda		30.06.2025	30.06.2024
Préstamos	a tasa fija:		
	Peso argentino	158	940.319
	Dólares estadounidenses	-	47.437
	Subtotal a tasa fija	158	987.756
	Total préstamos	158	987.756

14. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(3.049.497)	(1.085.206)
Impuesto diferido	257.114	(88.355)
Impuesto a las ganancias	(2.792.383)	(1.173.561)

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	(3.159.894)	(1.345.682)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en asociadas	-	(116.460)
Resultado por venta de participación en asociadas	-	25.210
Diferencial de tasa	1.735	-
Diferencia entre provisión y declaración jurada	1.177	(58.524)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(307.202)	(464.557)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	332.983	785.189
Conceptos no deducibles	338.818	1.263
Impuesto a las ganancias	(2.792.383)	(1.173.561)

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2025 y 2024 es del 34,76% y del 34,53% respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	-	1.426
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	213.493	61.228
Activo por impuesto diferido	213.493	62.654
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(1.468)	-
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(114.204)	(221.947)
Pasivo por impuesto diferido	(115.672)	(221.947)
Total Activo / (Pasivo) por impuesto diferido, neto	97.821	(159.293)

Fibesa S.A.U.

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2024	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2025
Activo por impuesto diferido			
Ajuste por inflación impositivo	1.118	(1.118)	-
Propiedades, planta y equipo	308	(308)	-
Créditos comerciales y otros créditos	871	1.761	2.632
Remuneraciones y cargas sociales	3.476	(983)	2.493
Deudas comerciales y otras deudas	-	165.024	165.024
Pasivo por arrendamientos	56.881	(13.537)	43.344
Subtotal activo por impuesto diferido	62.654	150.839	213.493
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades, planta y equipo	-	(1.468)	(1.468)
Derecho de uso de activos	(55.756)	13.371	(42.385)
Inversiones en instrumentos financieros	(166.191)	94.372	(71.819)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(221.947)	106.275	(115.672)
(Pasivo) / Activo por impuesto diferido, neto	(159.293)	257.114	97.821

	30.06.2023	(Debitado) / Acreditado al resultado	30.06.2024
Activo por impuesto diferido			
Ajuste por inflación impositivo	8.304	(7.186)	1.118
Propiedades, planta y equipo	3.600	(3.292)	308
Créditos comerciales y otros créditos	1.952	(1.081)	871
Remuneraciones y cargas sociales	25.829	(22.353)	3.476
Pasivo por arrendamientos	69.737	(12.856)	56.881
Subtotal activo por impuesto diferido	109.422	(46.768)	62.654
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades, planta y equipo	(2.413)	2.413	-
Deudas comerciales y otras deudas	(6)	6	-
Derecho de uso de activos	(69.131)	13.375	(55.756)
Inversiones en instrumentos financieros	(108.810)	(57.381)	(166.191)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(180.360)	(41.587)	(221.947)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(70.938)	(88.355)	(159.293)

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias impositivas futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años. La sociedad no presenta quebrantos impositivos al 30 de junio de 2025.

Modificaciones impositivas – República Argentina

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

15. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Comisiones por reserva de locales	11.551.955	7.755.681
Comisiones por reserva de góndolas	322.960	152.931
Otros alquileres y servicios	2	6
Total ingresos	11.874.917	7.908.618

16. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas muestran la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Fibesa S.A.U.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2025
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	2.894.326	-	-	2.894.326
Impuestos, tasas y contribuciones	1.675	101	650.338	652.114
Honorarios y retribuciones por servicios	44.902	177.645	-	222.547
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 6 y 7)	40.194	378	-	40.572
Viáticos, movilidad y librería	86.447	1.356	-	87.803
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	3.274	3.274
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	15.146	1.413	-	16.559
Gastos bancarios	-	17.359	-	17.359
Alquileres y expensas	10.779	271	-	11.050
Deudores incobrables, neto (Nota 9)	-	-	6.235	6.235
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2025	3.093.469	198.523	659.847	3.951.839

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	2.477.459	18.357	-	2.495.816
Impuestos, tasas y contribuciones	2.459	28	434.505	436.992
Honorarios y retribuciones por servicios	138.936	47.621	-	186.557
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 6 y 7)	45.531	902	-	46.433
Viáticos, movilidad y librería	85.787	1.916	-	87.703
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	2.054	2.054
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	17.179	521	-	17.700
Gastos bancarios	-	14.931	-	14.931
Alquileres y expensas	8.447	-	-	8.447
Deudores incobrables, neto (Nota 9)	-	-	6.044	6.044
Total de gastos por naturaleza al 30.06.2024	2.775.798	84.276	442.603	3.302.677

(i) Por el ejercicio finalizado el 30.06.2025 incluye \$ 2.457.771 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 378.514 de Plan de incentivos en acciones y \$ 58.041 de Otros gastos de administración del personal. Por el ejercicio finalizado el 30.06.2024 incluye \$ 2.165.330 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 249.070 de Plan de incentivos en acciones y \$ 81.416 de Otros gastos de administración del personal.

17. Otros resultados operativos, netos

La siguiente tabla muestra los otros resultados operativos netos de la Sociedad, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	-	799
Resultado por venta de participación en asociadas	-	73.020
Donaciones	-	(44.012)
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	437	-
Otros	3.434	(129)
Total de otros resultados operativos, netos	3.871	29.678

18. Resultados financieros, netos

La siguiente tabla muestra los resultados financieros netos de la Sociedad, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses ganados	33.847	48.553
Ingresos financieros	33.847	48.553
Intereses perdidos	(15.469)	(87.559)
Otros costos financieros	(123.963)	(180.051)
Costos financieros	(139.432)	(267.610)
Diferencia de cambio, neta	2.587	46.904
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	759.942	(1.675.420)
Otros resultados financieros	762.529	(1.628.516)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	507.435	1.446.954
Total resultados financieros, netos	1.164.379	(400.619)

19. Beneficios a los empleados

La Sociedad opera un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), que cubre a determinados gerentes seleccionados. El Plan entró en vigor el 1 de enero de 2006. Los empleados pueden comenzar la participación voluntariamente en las fechas mensuales de adhesión. Los participantes pueden hacer aportes antes de impuestos al Plan de hasta 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y aportes antes de impuestos de hasta 15% de sus bonos anuales ("Aportes Extraordinarios"). Bajo el Plan, la Sociedad iguala los aportes de los empleados al plan a una tasa del 200% para los Aportes Básicos y 300% para los Aportes Extraordinarios.

Todos los aportes son invertidos en fondos administrados fuera de la Sociedad. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, pueden tener acceso al 100% de los aportes de la Sociedad bajo las siguientes circunstancias:

- (i) jubilación común de acuerdo con la normativa laboral aplicable;
- (ii) incapacidad o discapacidad total o permanente;
- (iii) muerte.

En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el gerente recibirá el aporte de la Sociedad sólo si él o ella han participado en el plan al menos 5 años.

El costo por los aportes efectuados por la Sociedad asciende a \$ 378.514 y \$ 249.070 por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

20. Plan de incentivo en acciones

Nuestra controlante IRSA y Cresud S.A.C.I.F. y A. (Cresud) mantienen un plan de incentivo en acciones ("Plan de Incentivos"), el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta gerencia de algunas sociedades, en la que se encuentra incluida la Sociedad. La participación es voluntaria y por invitación del Directorio. Este plan se desarrolló con la intención de, a exclusivo criterio de este último, repetir el beneficio por uno o dos ejercicios adicionales al de su otorgamiento inicial, con iguales o distintas condiciones.

Este Plan de incentivos se estableció efectivamente el 30 de septiembre de 2011 y es administrado por la Gerencia de IRSA y Cresud, según corresponda, o por un comité designado por el Directorio de las respectivas sociedades.

Inicialmente, el Plan de Incentivos establecía que, los participantes tendrían derecho a recibir acciones (Contribuciones) de IRSA y Cresud en base a un porcentaje de su bonus anual, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones. Debido a la escasez de transacciones en el mercado que hicieran posible el cumplimiento del plan en su aspecto formal y tal cual fuera dispuesto por Asamblea, el Directorio de IRSA y Cresud decidió modificar ciertas condiciones del mismo, entre ellas, la de entregar solo acciones de IRSA y Cresud (previa transferencia de fondos por parte de la Sociedad).

Al 30 de junio de 2025 las acciones que se encontraban bajo la titularidad de IRSA fueron transferidas a un fideicomiso de administración.

21. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios la Sociedad realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado:

a) *Compensaciones al Directorio*

La Ley General de Sociedades establece que la remuneración del Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Fibesa S.A.U.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias.

Algunos de nuestros Directores están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato.

La remuneración para cada ejercicio de nuestros Directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

b) Comisión sobre contratos de arrendamiento y de uso de espacios en Centros Comerciales

La Sociedad actúa como intermediario en la contratación de diferentes servicios de arrendamiento de locales, y/o derecho de uso de stands y de diferentes espacios ubicados en los centros comerciales para la publicidad de distintas empresas, marcas y/o productos (Publicidad no tradicional o PNT), pertenecientes a los centros comerciales de las sociedades del Grupo IRSA. Este servicio es prestado a partes relacionadas, a cambio de una compensación dineraria que es calculada como un porcentaje sobre el monto total del contrato y el cual varía en función del tipo de servicio.

c) Inversiones en activos financieros

Dentro del curso habitual de sus operaciones la Sociedad realiza diferentes actividades de inversión con el objetivo de preservar el capital y maximizar el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Estas actividades incluyen la adquisición de diferentes títulos de deuda pertenecientes a entidades privadas ajenas al grupo y/o partes relacionadas como IRSA Inversiones y Representaciones, y Cresud S.A.C.I.F. y A.

d) Honorarios por gerenciamiento (Management Fee)

La Sociedad mantiene un acuerdo de administración con su sociedad controlante IRSA a cambio de una compensación dineraria mensual.

e) Servicios legales

La Sociedad contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual el Sr. Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de la Sociedad.

f) Reintegro de gastos

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

g) Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades la Sociedad y su controlante celebran distintos contratos de mutuo o líneas de crédito. Estos préstamos generalmente determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

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

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 9)	11.200	207.288
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 11)	(33.637)	(30.228)
Préstamos (Nota 13)	-	(47.437)
Total	(22.437)	129.623

Fibesa S.A.U.

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
	646	192.065	Reintegro de gastos a cobrar
	10.481	-	Otros créditos
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(19.904)	(856)	Reintegro de gastos a pagar
	(12.662)	(17.654)	Plan de incentivo en acciones
	-	(47.437)	Préstamos
Total controlante	(21.439)	126.118	
Torodur S.A.	-	149	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(11.376)	Dividendos a pagar
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	14.613	Otros créditos
Panamerican Mall S.A.	70	18	Reintegro de gastos a cobrar
	(21)	-	Reintegro de gastos a pagar
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	-	103	Reintegro de gastos a cobrar
Arcos del Gourmet S.A.	3	-	Reintegro de gastos a cobrar
Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	52	3.507	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	(24)	Reintegro de gastos a pagar
Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	-	(24)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(666)	(189)	Servicios legales a pagar
BHN Vida S.A.	-	340	Reintegro de gastos a cobrar
	(384)	(129)	Reintegro de gastos a pagar
Total otras partes relacionadas	(1.050)	22	
Total	(22.437)	129.623	

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(2.748)	(6.363)	Honorarios por gerenciamiento
	(10.997)	1.210	Operaciones financieras
Total controlante	(13.745)	(5.153)	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	-	(254.542)	Operaciones financieras
	(941)	(684)	Alquileres y expensas
Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(941)	(255.226)	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(4.221)	(4.584)	Servicios legales
Total otras partes relacionadas	(4.221)	(4.584)	
Total	(18.907)	(264.963)	

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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	(181.282)	Venta de acciones
Total venta de acciones	-	(181.282)	
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(2.724.121)	(5.233.405)	Dividendos otorgados
Total distribuciones de dividendos	(2.724.121)	(5.233.405)	
Total	(2.724.121)	(5.414.687)	

22. 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 que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Nota 6
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	Nota 5
Anexo D- Otras inversiones	Nota 8
Anexo E- Previsiones y provisiones	Nota 9
Anexo F- Costo de bienes vendidos	Nota 16
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 23

23. 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)	30.06.2025	30.06.2024
Activo				
<u>Créditos por ventas y otros créditos</u>				
Dólares estadounidenses	113,38	1.196,00	135.600	272.844
<u>Créditos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,57	1.205,00	683	170.256
Total créditos por ventas y otros créditos			136.283	443.100
<u>Inversiones en activos financieros</u>				
Dólares estadounidenses	1.557,66	1.196,00	1.862.961	1.445.229
Total inversiones en activos financieros			1.862.961	1.445.229
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>				
Dólares estadounidenses	1.316,75	1.196,00	1.574.832	910.819
Total efectivo y equivalentes de efectivo			1.574.832	910.819
Total activo			3.574.076	2.799.148
Pasivo				
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>				
Dólares estadounidenses	49,40	1.205,00	59.530	-
Total deudas comerciales y otras deudas			59.530	-
<u>Préstamos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	-	1.205,00	-	47.437
Total préstamos con partes relacionadas			-	47.437
<u>Pasivo por arrendamientos</u>				
Dólares estadounidenses	102,77	1.205,00	123.840	162.516
Total pasivo por arrendamientos			123.840	162.516
Total pasivo			183.370	209.953

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina.

24. Hechos relevantes del ejercicio

Reunión de Asamblea General Ordinaria

Con fecha 27 de septiembre de 2024, mediante celebración de Reunión de Asamblea General Ordinaria, se aprobaron los Estados Financieros anuales al 30 de junio de 2024. El resultado del ejercicio arrojó una ganancia, que expresado a la fecha de asamblea ascendió a \$ 2.117.462. En tal sentido, y teniendo en cuenta que la Reserva Legal se encuentra íntegramente constituida, se decidió destinar la totalidad del resultado del ejercicio ajustado a la distribución de dividendos en efectivo y/o en especie al único accionista de la Sociedad. A la fecha de los presentes estados financieros, los dividendos se encuentran totalmente pagados, los cuales se cancelaron mediante la transferencia de inversiones en activos financieros y entrega de efectivo.

25. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la emisión de los presentes estados financieros anuales, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros anuales al 30 de junio de 2025.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, 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 Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros de FIBESA S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 28 de agosto de 2025 de acuerdo con las normas de auditoría establecidas en la Resolución Técnica N° 37 (en adelante “RT 37”) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”), adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante “CPCECABA”) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

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

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

Respecto de la memoria la Dirección es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros, empleando normas de auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros y la memoria (Continuación)

- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) 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 junio de 2025;
- b) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- c) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación;
y

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- d) al 30 de junio de 2025, 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 \$ 38.208.334 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los señores Accionistas, 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 la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de FIBESA S.A.U. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de junio de 2025, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como sus resultados integrales y su flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 (RT 37) de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) (y sus complementarias). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Sociedad y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CPCECABA) y de la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias).

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

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”)

La Dirección de la Sociedad es responsable de la otra información, que comprende la Memoria. Esta otra información no es parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría correspondiente.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría correspondiente (“Otra información”) (Continuación)

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si existe una incongruencia significativa entre la otra información y los estados financieros o el conocimiento obtenido en la auditoría o si parece que existe una incorrección significativa en la otra información. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos, que existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informar de ello. No tenemos nada que informar al respecto.

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

La Dirección de la Sociedad ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que la Dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección de la Sociedad es responsable de la evaluación de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este aspecto y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la Dirección tuviera intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no existiera otra alternativa realista de continuidad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias) siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con la RT 37 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 46/2021 del CPCECABA (y sus complementarias), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros (Continuación)

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Dirección de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Dirección de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- f) Nos comunicamos con la Dirección de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) 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 junio de 2025; y
- b) al 30 de junio de 2025, 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 \$ 38.208.334 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 28 de agosto de 2025.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socia)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135