

# **Inversora Bolívar S.A.**

**Estados Financieros Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentados en forma comparativa**

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

## Información Legal

**Denominación:** Inversora Bolívar S.A.

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 8- Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en trámite)

**Actividad principal:** Adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión.

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 16 de junio de 1980

**Última modificación del estatuto o contrato social:** 24 de octubre de 2013

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 15 de junio de 2079

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 161.532

**Capital:** 1.786.801.907 acciones

**Denominación de la sociedad controlante:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

**Domicilio legal:** Carlos Della Paolera 261, piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

**Actividad principal:** Inmobiliaria

**Participación de la sociedad controlante sobre el capital:** 1.725.502.783 acciones

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

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	4	<u>2.010.002.674</u>	<u>1.904.519.765</u>
<b>Total del activo no corriente</b>		<u><b>2.010.002.674</b></u>	<u><b>1.904.519.765</b></u>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas y otros créditos	6	636.490	776.502
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	<u>1.142.699</u>	<u>1.400.205</u>
<b>Total del activo corriente</b>		<u><b>1.779.189</b></u>	<u><b>2.176.707</b></u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u><b>2.011.781.863</b></u>	<u><b>1.906.696.472</b></u>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		<u>1.999.121.455</u>	<u>1.896.814.036</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<u><b>1.999.121.455</b></u>	<u><b>1.896.814.036</b></u>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Provisiones	4 y 8	<u>11.557.270</u>	<u>9.286.527</u>
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<u><b>11.557.270</b></u>	<u><b>9.286.527</b></u>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	7	1.052.785	538.881
Préstamos	9	<u>50.353</u>	<u>57.028</u>
<b>Total del pasivo corriente</b>		<u><b>1.103.138</b></u>	<u><b>595.909</b></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u><b>12.660.408</b></u>	<u><b>9.882.436</b></u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<u><b>2.011.781.863</b></u>	<u><b>1.906.696.472</b></u>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Resultados Integrales Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

(Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Resultados por participación en asociadas y negocios conjuntos	4	103.212.166	(109.437.814)
Gastos generales y de administración	11	(825.858)	(1.139.447)
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>102.386.308</b>	<b>(110.577.261)</b>
Ingresos financieros	12	1.714	21.894
Costos financieros	12	(9.682)	(155.401)
Otros resultados financieros	12	(62.093)	(101.705)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	12	(8.828)	1.273.800
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(78.889)</b>	<b>1.038.588</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>102.307.419</b>	<b>(109.538.673)</b>
Impuesto a las ganancias	10	-	-
<b>Resultado del período</b>		<b>102.307.419</b>	<b>(109.538.673)</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados por los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Reserva especial inversiones inmobiliarias	Reserva para proyectos en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por reestructuración societaria	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.786.801.907</b>	<b>1.190.260.250</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>(1.080.248.121)</b>	<b>1.896.814.036</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	102.307.419	102.307.419
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.E. del 30/09/2022	-	(1.080.094.564)	-	-	-	-	-	-	-	1.080.094.564	-
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>1.786.801.907</b>	<b>110.165.686</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>102.153.862</b>	<b>1.999.121.455</b>
	Capital social	Ajuste integral del capital social	Aportes irrevocables	Reserva legal	Reserva especial	Reserva especial inversiones inmobiliarias	Reserva para proyectos en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por reestructuración societaria	Resultados acumulados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>131.918.284</b>	<b>5.358.772.395</b>	<b>31.499.171</b>	<b>164.747.363</b>	<b>684.070.787</b>	<b>67.334.377</b>	<b>1.356.513.242</b>	<b>386.772.765</b>	<b>624.484.207</b>	<b>(6.901.509.767)</b>	<b>1.904.602.824</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(109.538.673)	(109.538.673)
Absorción de pérdidas acumuladas s/ A.G.E del 17/08/2021	-	(2.564.060.805)	-	(164.747.363)	(684.070.787)	(67.334.377)	(1.356.513.242)	(386.772.765)	(624.484.207)	5.847.983.546	-
Aumento de capital s/ A.G.E del 17/08/2021	9.990.000	8.943.804	-	-	-	-	-	-	-	-	18.933.804
Capitalización de ajuste de capital s/ A.G.E del 17/08/2021	1.371.146.703	(1.371.146.703)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>1.513.054.987</b>	<b>1.432.508.691</b>	<b>31.499.171</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(1.163.064.894)</b>	<b>1.813.997.955</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 (Importes expresados en pesos argentinos)

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
<b>Actividades operativas</b>			
Ganancia / (Pérdida) del período		102.307.419	(109.538.673)
<b>Ajustes:</b>			
Resultados financieros, netos		(147.059)	(3.451.488)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjunto	4	(103.212.166)	109.437.814
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		140.012	(122.139)
Aumento en deudas comerciales y otras deudas		513.904	96.715
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas antes de impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>(397.890)</b>	<b>(3.577.771)</b>
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades operativas</b>		<b>(397.890)</b>	<b>(3.577.771)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Aumento / (Disminución) de descubiertos bancarios		3.826	(5.178)
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b>3.826</b>	<b>(5.178)</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(394.064)</b>	<b>(3.582.949)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	5	1.400.205	4.742.766
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		151.200	1.219.570
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(14.642)	1.273.799
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	5	<b>1.142.699</b>	<b>3.653.186</b>

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

	30.09.2022	30.09.2021
<b>Información adicional:</b>		
Aumento de capital a través de una disminución en deudas comerciales	-	(19.982.020)
Aumento de inversión en subsidiarias a través de un aumento en provisiones	2.270.743	1.398.668

Por Comisión Fiscalizadora

Firmado a efectos de su identificación con nuestro  
informe de fecha 07 de noviembre de 2022

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Fernando A. Elsztain  
Presidente

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados (Importes expresados en pesos argentinos)

### 1. Información general y del negocio de la Sociedad

La Sociedad tiene como actividad principal la adquisición, construcción y compraventa de inmuebles, intermediación y prestación de servicios para la industria de la construcción, como así también actividades de financiación e inversión.

El principal accionista de la Sociedad es IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (IRSA), una compañía argentina fundada en 1943 que se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991, cuyas acciones se encuentran operando en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y en la Bolsa de Nueva York (NYSE).

Al cierre del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, las participaciones de Inversora Bolívar S.A. en negocios conjuntos y asociadas son en Puerto Retiro S.A. el 50% y en Banco Hipotecario S.A. el 5%, respectivamente (Nota 4).

Los presentes estados financieros intermedios condensados han sido preparados al sólo efecto de su consolidación con la sociedad controlante IRSA y comprenden los resultados del período de tres meses iniciado el 1° de julio de 2022 y finalizado el 30 de septiembre de 2022.

Estos estados financieros intermedios condensados han sido aprobados para su emisión por el Directorio de la Sociedad el 7 de noviembre de 2022.

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros anuales de la Sociedad al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"). Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados de la Sociedad por los ejercicios completos.

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

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye la existencia de una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. La inflación acumulada en tres años se ubica por encima del 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.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

---

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de la 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 dicho índice entre el último ejercicio anual y el 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

Variación de precios      al 30 de septiembre  
de 2022 (tres meses)  
22%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## 2.2. Políticas contables

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

## 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos surgen de los estados financieros a dichas fechas reexpresados de acuerdo a NIC 29. Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados.

En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los Estados Financieros anuales, descriptas en Nota 3 a los mismos.

## 3. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 4 a los estados financieros anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados, no ha habido otros cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos de la Sociedad (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o a costo amortizado). Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 4. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022, la asociada y el negocio conjunto de la Sociedad son Banco Hipotecario S.A. (BHSA) y Puerto Retiro S.A., respectivamente. Las acciones del negocio conjunto no cotizan en Bolsa.

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.895.233.238</b>	<b>1.917.671.571</b>
Participación en los resultados	103.212.166	182.744.902
Desvalorización	-	(205.183.235)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.998.445.404</b>	<b>1.895.233.238</b>

A continuación se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en la asociada y el negocio conjunto por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022:

Nombre de la sociedad	% de participación accionaria		Valor de la participación de la Sociedad sobre el patrimonio	
	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.06.2022
Puerto Retiro (i)	50,00%	50,00%	(11.557.270)	(9.286.527)
Banco Hipotecario (i)	5,00%	5,00%	2.010.002.674	1.904.519.765
			<b>1.998.445.404</b>	<b>1.895.233.238</b>

Nombre de la sociedad	Sede de la sociedad / País de constitución	Actividad Principal	Último estado financiero		
			Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Puerto Retiro (i)	Argentina	Inmobiliaria	108.000.000	(4.541.489)	(23.114.538)
Banco Hipotecario S.A. (i)	Argentina	Financiera	1.500.000.000	2.111.207.743	40.229.555.173

- (i) Puerto Retiro S.A. ("Puerto Retiro") es un negocio conjunto de la Sociedad y Havord Corporation N.V. y es propietaria de un terreno no desarrollado. Al 31 de diciembre de 2018 dicha compañía decidió desvalorizar el 100% del valor contable de su propiedad de inversión a la luz de los acontecimientos detallados en la Nota 19 de los estados financieros anuales. Al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 el patrimonio neto de Puerto Retiro es negativo y se expone en la Nota 8 de los presentes estados financieros intermedios condensados.
- (ii) Banco Hipotecario S.A. ("BHSA") es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. Desde 1999, las acciones de BHSA cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires y desde 2006 obtuvo el nivel 1 en el Programa de Certificados de Depósito Estadounidenses del Bank of New York. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de septiembre de 2022 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados es de \$ 10,65.

### Compromisos y restricciones en relación con negocios conjuntos

#### *Puerto Retiro*

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

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 5. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 7 a los estados financieros anuales.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de septiembre de 2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	143.692	-	143.692	492.798	636.490
Inversiones en activos financieros:					
- Efectivo en caja y bancos	968.499	-	968.499	-	968.499
- Inversiones a corto plazo	-	174.200	174.200	-	174.200
<b>Total de activo</b>	<b>1.112.191</b>	<b>174.200</b>	<b>1.286.391</b>	<b>492.798</b>	<b>1.779.189</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
<b>30 de septiembre de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	1.012.792	39.993	1.052.785		
Préstamos (Nota 9)	50.353	-	50.353		
<b>Total de pasivo</b>	<b>1.063.145</b>	<b>39.993</b>	<b>1.103.138</b>		
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 6)	175.405	-	175.405	601.097	776.502
Inversiones en activos financieros:					
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	976.776	-	976.776	-	976.776
- Inversiones a corto plazo	-	423.429	423.429	-	423.429
<b>Total de activo</b>	<b>1.152.181</b>	<b>423.429</b>	<b>1.575.610</b>	<b>601.097</b>	<b>2.176.707</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</b>					
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 7)	453.728	85.153	538.881		
Préstamos (Nota 9)	57.028	-	57.028		
<b>Total de pasivo</b>	<b>510.756</b>	<b>85.153</b>	<b>595.909</b>		

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable. El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

No se registraron transferencias entre niveles durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y en el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 6. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Adelantos a proveedores	20.000	24.395
Créditos fiscales	-	134
<b>Total otros créditos</b>	<b>20.000</b>	<b>24.529</b>
Partes relacionadas (Nota 13)	616.490	751.973
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>636.490</b>	<b>776.502</b>
Corriente	636.490	776.502
<b>Total</b>	<b>636.490</b>	<b>776.502</b>

## 7. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudas comerciales	143.532	236.536
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>143.532</b>	<b>236.536</b>
Deudas fiscales	39.993	85.153
<b>Total otras deudas</b>	<b>39.993</b>	<b>85.153</b>
Partes relacionadas (Nota 13)	869.260	217.192
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>1.052.785</b>	<b>538.881</b>
Corriente	1.052.785	538.881
<b>Total</b>	<b>1.052.785</b>	<b>538.881</b>

## 8. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>9.286.527</b>	<b>14.068.906</b>
Participación en los resultados de negocios conjuntos (Nota 4)	2.270.743	(4.782.379)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>11.557.270</b>	<b>9.286.527</b>
No corriente	11.557.270	9.286.527
<b>Total</b>	<b>11.557.270</b>	<b>9.286.527</b>

## 9. Préstamos

La composición de los préstamos al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022, es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Descubiertos bancarios	50.353	57.028
<b>Total préstamos</b>	<b>50.353</b>	<b>57.028</b>
Corriente	50.353	57.028
<b>Total</b>	<b>50.353</b>	<b>57.028</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 10. Impuestos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto diferido	-	-
<b>Impuesto a las ganancias</b>	-	-

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
<b>Resultado del período antes de impuestos a la tasa del impuesto vigente (i)</b>	<b>(35.807.597)</b>	<b>38.338.536</b>
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en asociadas	36.124.258	(38.303.235)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	-
Quebrantos no reconocidos	(500.270)	1.874.688
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(99.679)	161.370
Cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	283.288	(2.167.240)
Otros	-	95.881
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) La alícuota del Impuesto a las Ganancias vigente al 30 de septiembre de 2022 y 2021 es del 35%.

## 11. Gastos por naturaleza

Por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Gastos generales y de administración	
	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Honorarios y retribuciones por servicios	656.407	957.512
Impuestos, tasas y contribuciones	143.294	139.171
Gastos bancarios	26.157	36.590
Viáticos, movilidad y librería	-	6.174
<b>Total de gastos por naturaleza</b>	<b>825.858</b>	<b>1.139.447</b>

## 12. Resultados financieros, netos

Por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Intereses ganados	1.714	21.894
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>1.714</b>	<b>21.894</b>
Intereses perdidos	(568)	(119.117)
Otros costos financieros	(9.114)	(36.284)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(9.682)</b>	<b>(155.401)</b>
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(30.003)	(36.728)
Diferencias de cambio, neta	(32.090)	(64.977)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>(62.093)</b>	<b>(101.705)</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(8.828)	1.273.800
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>(78.889)</b>	<b>1.038.588</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 13. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas se encuentran descritas en Nota 17 a los estados financieros anuales por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022:

Rubro	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos	616.490	751.973
Deudas comerciales y otras deudas	(869.260)	(217.192)
<b>Total</b>	<b>(252.770)</b>	<b>534.781</b>

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	(675.985)	-	Aportes a integrar
	143.692	175.271	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total controlante directa</b>	<b>(532.293)</b>	<b>175.271</b>	
Palermo Invest S.A.	(24.015)	-	Aportes a integrar
	(143.692)	(175.270)	Reintegro de gastos a pagar
<b>Total controladas de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(167.707)</b>	<b>(175.270)</b>	
Puerto Retiro S.A.	472.798	576.702	Aportes futuras suscripciones
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>472.798</b>	<b>576.702</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(25.568)	(41.922)	Servicios Legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(25.568)</b>	<b>(41.922)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(252.770)</b>	<b>534.781</b>	

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
Puerto Retiro S.A.	-	(97.251)	Operaciones financieras
<b>Total negocios conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>(97.251)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(93.040)	(196.519)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(93.040)</b>	<b>(196.519)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(93.040)</b>	<b>(293.770)</b>	

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

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

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

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha 7 de noviembre de 2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# INVERSORA BOLIVAR S.A.

## 15. Activos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos en moneda extranjera al 30 de septiembre y 30 de junio de 2022 son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
<b>Activo</b>				
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	5.966	147,12	877.706	907.325
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>877.706</b>	<b>907.325</b>
<b>Total Activo</b>			<b>877.706</b>	<b>907.325</b>

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre del período / ejercicio.
- (2) Expresado en moneda extranjera.
- (3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**INVERSORA BOLÍVAR S.A.**

## **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550, hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Inversora Bolívar S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a su período intermedio al 30 de septiembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

## **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión fue practicada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 7 de noviembre de 2022. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios

## **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

### **Alcance de nuestra revisión (Continuación)**

empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio de la Sociedad.

### **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Inversora Bolívar S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de Inversora Bolívar S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de Inversora Bolívar S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes los meses de agosto a septiembre de 2022; y
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2022.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

# **Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados**

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

## **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Inversora Bolívar S.A. (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a su período intermedio al 30 de septiembre de 2021, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente, y por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante “FACPCE”) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (en adelante “CNV”) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (en adelante “NIC 34”).

## **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión.

## **Informe de Revisión sobre Estados Financieros Intermedios Condensados (Continuación)**

### **Alcance de nuestra revisión (Continuación)**

El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, dicha revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera, el resultado integral y el flujo de efectivo de la Sociedad.

### **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

### **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de Inversora Bolívar S.A., que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de Inversora Bolívar S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros intermedios condensados de Inversora Bolívar S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales; excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes los meses de agosto a septiembre de 2022; y
- c) al 30 de septiembre de 2022 no existe deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de Inversora Bolívar S.A., según surge de los registros contables de la Sociedad.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 7 de noviembre de 2022.**

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30  
Marcelo Héctor Fuxman  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 134 F° 85