

## **Fibesa S.A.**

**Estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa**

# FIBESA S.A.

**Denominación:** FIBESA S.A.

**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: 23 de agosto de 2010

**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 e integrado \$
Ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 1 cada una, con derecho a 5 votos por acción	2.323.126
Ordinarias, nominativas no endosables de valor nominal \$ 1 cada una, con derecho a 1 voto por acción	71.848
	2.394.974

**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:** 2.323.125 acciones

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante sobre el capital social:** 97 %

# Fibesa S.A.

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados al 30 de septiembre de 2022 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>			
Propiedades, planta y equipo	5	2.125.166	2.201.484
Derechos de uso de activos	6	5.247.816	6.559.770
Activos por impuesto diferido	12	1.238.936	4.239.823
Inversiones en asociadas	4	63.987.290	59.054.130
<b>Total del Activo no corriente</b>		<b><u>72.599.208</u></b>	<b><u>72.055.207</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Créditos por ventas y otros créditos	8	177.285.325	273.913.591
Inversiones en activos financieros	7	374.604.264	104.666.104
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	144.828.415	313.260.304
<b>Total del Activo corriente</b>		<b><u>696.718.004</u></b>	<b><u>691.839.999</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>769.317.212</u></b>	<b><u>763.895.206</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		<u>257.496.675</u>	<u>447.112.103</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>257.496.675</u></b>	<b><u>447.112.103</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Impuesto a las ganancias		49.487.553	-
Pasivos por arrendamiento	6	-	1.251.888
<b>Total del Pasivo no corriente</b>		<b><u>49.487.553</u></b>	<b><u>1.251.888</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	9	335.267.040	114.315.143
Impuesto a las ganancias		89.860.537	126.313.226
Remuneraciones y cargas sociales	10	27.216.520	70.112.664
Pasivos por arrendamiento	6	4.678.393	4.746.685
Préstamos	11	5.310.494	43.497
<b>Total del Pasivo corriente</b>		<b><u>462.332.984</u></b>	<b><u>315.531.215</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>511.820.537</u></b>	<b><u>316.783.103</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y EL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>769.317.212</u></b>	<b><u>763.895.206</u></b>

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Gastón A. Lernoud  
Director Titular

# Fibesa 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
Ingresos	13	246.628.320	162.184.591
Costos	14	(79.728.759)	(76.368.183)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>166.899.561</b>	<b>85.816.408</b>
Gastos generales y de administración	14	(6.898.824)	(8.990.691)
Gastos de comercialización	14	(13.587.954)	(8.474.393)
Otros resultados operativos, netos	15	(552.022)	41.234
<b>Ganancia operativa</b>		<b>145.860.761</b>	<b>68.392.558</b>
Resultado por participación en asociadas	4	2.025.768	(1.236.817)
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impositivos</b>		<b>147.886.529</b>	<b>67.155.741</b>
Ingresos financieros	16	76.138	7.958.918
Costos financieros	16	(6.125.518)	(14.450.133)
Otros resultados financieros	16	(12.597.336)	4.919.505
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	16	25.516.052	(593.263)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>6.869.336</b>	<b>(2.164.973)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>154.755.865</b>	<b>64.990.768</b>
Impuesto a las ganancias	12	(55.601.078)	(25.147.895)
<b>Resultado del período</b>		<b>99.154.787</b>	<b>39.842.873</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>99.154.787</b>	<b>39.842.873</b>

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Gastón A. Lernoud  
Director Titular

## Fibesa 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	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>2.394.974</b>	<b>93.298.185</b>	<b>19.138.631</b>	<b>166.636</b>	<b>332.113.677</b>	<b>447.112.103</b>
Resultado del período	-	-	-	-	99.154.787	99.154.787
Asignación de resultados s/ A.G.O. y U del 30/09/22	-	-	-	43.343.462	(43.343.462)	-
Distribución de dividendo s/ A.G.O. y U del 30/09/22	-	-	-	-	(288.770.215)	(288.770.215)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>2.394.974</b>	<b>93.298.185</b>	<b>19.138.631</b>	<b>43.510.098</b>	<b>99.154.787</b>	<b>257.496.675</b>

  

	Capital social	Ajuste integral del capital social	Reserva legal	Reserva especial	Resultados acumulados	Total patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>2.394.974</b>	<b>93.298.185</b>	<b>19.138.631</b>	<b>142.523.509</b>	<b>43.261.885</b>	<b>300.617.184</b>
Resultado del período	-	-	-	-	39.842.873	39.842.873
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>2.394.974</b>	<b>93.298.185</b>	<b>19.138.631</b>	<b>142.523.509</b>	<b>83.104.758</b>	<b>340.460.057</b>

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Gastón A. Lernoud  
Director Titular

# Fibesa S.A.

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

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
<b>Actividades operativas:</b>			
Ganancia del período		99.154.787	39.842.873
<i>Ajustes por:</i>			
Impuesto a las ganancias	12	55.601.078	25.147.895
Depreciaciones de propiedades, planta y equipo	14	1.626.734	1.625.469
Resultados financieros, netos	16	(32.603.935)	7.594.648
Resultado por disminución de los pasivos por arrendamientos		-	(3.935.862)
Deudores incobrables, netos		(2.830)	(972.059)
Resultado por participación en asociadas		(2.025.768)	1.236.817
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo		14.218.171	(1.397.533)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos</b>			
Disminución / (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		93.133.057	(40.178.741)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(67.818.318)	25.810.520
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(42.896.144)	(24.325.195)
Utilización de provisiones		(107.488)	-
Impuesto a las ganancias pagado		(73.984.631)	(7.107.682)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>44.294.713</b>	<b>23.341.150</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Incremento de inversiones en activos financieros		(275.965.898)	-
Cancelación de Pasivo por arrendamiento		-	(1.518.084)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		3.197.657	-
Cobro de capital e intereses de activos financieros		3.170.220	(5.265.730)
Aportes de capital integrados pendientes de suscripción		(3.747.210)	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	5	(238.462)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>		<b>(273.583.693)</b>	<b>(6.783.814)</b>
<b>Actividades de financiación</b>			
Prestamos corto plazo, neto	11	(37.903)	(1.958)
Intereses pagados	11	(34.346)	-
Pagos por arrendamiento		(1.163.102)	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		5.316.060	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por (utilizado en) actividades de financiación</b>		<b>4.080.709</b>	<b>(1.958)</b>
<b>(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(225.208.271)</b>	<b>16.555.378</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7	313.260.304	61.504.229
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		70.674.616	(5.770.728)
Diferencia de cambio de efectivo y resultado por medición a valor razonable de equivalentes de efectivo		(13.898.234)	1.397.533
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	7	<b>144.828.415</b>	<b>73.686.412</b>
<b>Operaciones que no afectan fondos:</b>			
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos		2.907.392	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas		288.770.215	-

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

Gastón A. Lernoud  
Director Titular

# Fibesa S.A.

---

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

### 1. Información general

La Sociedad se constituyó y fue inscripta en el Registro Público de Comercio el 7 de junio de 1979.

La Sociedad tiene por objeto dedicarse a actuar en calidad de agente de locación relacionando a las empresas del Grupo económico, a las cuales brinda servicios con potenciales locatarios de espacios disponibles en los centros comerciales, así como a comercializar espacios publicitarios no tradicionales en shoppings.

El principal 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).

### 2. Resumen de políticas contables significativas

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

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

#### 2.1. Base 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 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 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.

# Fibesa 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 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 al 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre</u> <u>de 2022 (tres meses)</u>
	22%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros 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 Las políticas contables están basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales. Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y/o regulaciones de la Comisión Nacional de Valores (CNV), entre ellas, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, Capítulo III, Título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a estos estados financieros intermedios condensados, tal como lo admiten las NIIF.

Las políticas contables adoptadas para estos estados financieros intermedios condensados son consistentes con las utilizadas en la preparación de la información bajo NIIF para el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022. Las políticas contables más significativas se describen en la Nota 3 a dichos estados financieros anuales.

## 2.3. Información comparativa

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

## 2.4. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros. En la preparación de estos estados financieros, los juicios significativos realizados por la Gerencia 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 4 a los mismos.

## 3. Administración del riesgo financiero

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 30 de junio 2022. 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, 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 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.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# Fibesa S.A.

## 4. Inversiones en asociadas

La evolución de las inversiones en asociadas de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Saldo al inicio del período / ejercicio	59.054.130	59.336.487
Aportes de capital	2.907.392	-
Participación en los resultados, netos	2.025.768	(282.357)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>63.987.290</b>	<b>59.054.130</b>

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en asociadas para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías, para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021.

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	
	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.09.2021
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	4,60%	4,60%	63.987.290	59.054.130	2.025.768	(1.236.817)
			<b>63.987.290</b>	<b>59.054.130</b>	<b>2.025.768</b>	<b>(1.236.817)</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Último estado financiero			
			Acciones Ordin. 1 voto	Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	Argentina	Servicios inmobiliarios	43.658	94.908.584	10.317.923	613.965.215

## 5. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Máquinas y equipos	Muebles y útiles	Total
Costos	99.674.652	23.415.277	123.089.929
Depreciación acumulada	(97.536.240)	(23.352.205)	(120.888.445)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>2.138.412</b>	<b>63.072</b>	<b>2.201.484</b>
Alta	238.462	-	238.462
Depreciación (i)	(290.632)	(24.148)	(314.780)
<b>Saldo al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>2.086.242</b>	<b>38.924</b>	<b>2.125.166</b>
Costos	99.913.114	23.415.277	123.328.391
Depreciación acumulada	(97.826.872)	(23.376.353)	(121.203.225)
<b>Valor residual al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>2.086.242</b>	<b>38.924</b>	<b>2.125.166</b>

(i) El cargo por depreciaciones de propiedades, planta y equipo ha sido imputado dentro de las líneas "Costos" y "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Fibesa S.A.

## 6. Derechos de uso de activos y pasivos por arrendamiento

La siguiente tabla muestra los derechos de uso de activos y pasivos por arrendamiento al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

Derechos de uso de activos y pasivos	Derechos de Uso de activos	Total
Saldos al 30 de junio de 2022	11.807.586	11.807.586
Depreciación	(5.247.816)	(5.247.816)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>6.559.770</b>	<b>6.559.770</b>
Depreciación (i)	(1.311.954)	(1.311.954)
<b>Valor residual al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>5.247.816</b>	<b>5.247.816</b>

(i) El cargo por depreciaciones de los derechos de uso ha sido imputado dentro de la línea "Costos" en el estado de resultados integrales (Nota 14).

Pasivos por arrendamiento	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Oficinas	4.678.393	5.998.573
<b>Total pasivos por arrendamiento</b>	<b>4.678.393</b>	<b>5.998.573</b>
No corriente	-	1.251.888
Corriente	4.678.393	4.746.685
<b>Total</b>	<b>4.678.393</b>	<b>5.998.573</b>

## 7. 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. La Sociedad no posee instrumentos financieros medidos a valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022, para asignar a las distintas jerarquías.

Las siguientes tablas presentan los instrumentos financieros de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	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 (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	171.751.092	-	171.751.092	6.021.433	177.772.525
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	-	-	-	-
- Bonos (Nota 21)	-	374.604.264	374.604.264	-	374.604.264
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	6.083.300	-	6.083.300	-	6.083.300
- Inversiones a corto plazo	-	138.745.115	138.745.115	-	138.745.115
<b>Total</b>	<b>177.834.392</b>	<b>513.349.379</b>	<b>691.183.771</b>	<b>6.021.433</b>	<b>697.205.204</b>
<b>30 de septiembre de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	294.359.686	40.907.354	335.267.040		
Préstamos (Nota 11)	5.310.494	-	5.310.494		
<b>Total</b>	<b>299.670.180</b>	<b>40.907.354</b>	<b>340.577.534</b>		

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Fibesa S.A.

	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 junio de 2022</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 8)	268.991.870	-	268.991.870	5.519.239	274.511.109
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	3.730.832	-	3.730.832	-	3.730.832
- Inversiones a corto plazo	-	309.529.472	309.529.472	-	309.529.472
<b>Total</b>	<b>272.722.702</b>	<b>309.529.472</b>	<b>582.252.174</b>	<b>5.519.239</b>	<b>587.771.413</b>
<b>30 de junio de 2022</b>					
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos no financieros	Total		
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	41.974.207	72.340.936	114.315.143		
Préstamos (Nota 11)	43.497	-	43.497		
<b>Total</b>	<b>42.017.704</b>	<b>72.340.936</b>	<b>114.358.640</b>		

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable.

La clasificación de los instrumentos financieros en los distintos niveles de jerarquía no varía de los utilizados al 30 de junio de 2022.

## 8. Créditos por ventas y otros créditos

La siguiente tabla muestra los montos de créditos por ventas y otros créditos al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Valores a depositar	125.029.860	159.294.996
Deudores por servicios	45.321.686	103.867.860
Deudores en gestión judicial	487.200	594.268
Menos: Previsión para deudores incobrables	(487.200)	(597.518)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>170.351.546</b>	<b>263.159.606</b>
Gastos a recuperar	125.507	102.854
Préstamos otorgados	613.835	346.288
Otros créditos fiscales	2.274.223	1.972.904
<b>Total otros créditos</b>	<b>3.013.565</b>	<b>2.422.046</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	3.920.214	8.331.939
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>177.285.325</b>	<b>273.913.591</b>
Total corriente	177.285.325	273.913.591
<b>Total</b>	<b>177.285.325</b>	<b>273.913.591</b>

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>597.518</b>	<b>6.719.808</b>
Aumentos	-	244.920
Disminuciones (Nota 14)	(2.830)	(4.911.246)
Utilizaciones	-	(130.948)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(107.488)	(1.325.016)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>487.200</b>	<b>597.518</b>

Los valores razonables de los créditos por ventas y otros créditos corrientes se aproximan a sus valores contables debido a su naturaleza de corto plazo.

Los aumentos, disminuciones y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados (Nota 14). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Fibesa S.A.

## 9. Deudas comerciales y otras deudas

La siguiente tabla muestra las deudas comerciales y otras deudas al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Adelantos recibidos por servicios	397.453	542.664
Provisiones	267.185	1.611.649
Deudas comerciales	-	121.697
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>664.638</b>	<b>2.276.010</b>
Impuesto al valor agregado a pagar	27.979.846	54.619.533
Ingresos brutos a pagar	9.545.127	15.657.298
Retenciones y percepciones impositivas	2.767.781	1.432.628
Otros	1.427.983	905.900
<b>Total otras deudas</b>	<b>41.720.737</b>	<b>72.615.359</b>
Partes relacionadas (Nota 17)	292.881.665	39.423.774
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>335.267.040</b>	<b>114.315.143</b>
Total corriente	335.267.040	114.315.143
<b>Total</b>	<b>335.267.040</b>	<b>114.315.143</b>

## 10. Remuneraciones y cargas sociales

La siguiente tabla muestra las remuneraciones y cargas sociales al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Provisión por vacaciones, gratificaciones y otros	14.642.468	63.508.405
Plan de pensión	1.991.363	1.233.617
Seguridad social a pagar	10.582.689	5.370.642
<b>Total remuneraciones y cargas sociales</b>	<b>27.216.520</b>	<b>70.112.664</b>

## 11. Préstamos

La siguiente tabla muestra los préstamos al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Descubierto bancario	-	43.497
Partes relacionadas	5.310.494	-
<b>Total préstamos</b>	<b>5.310.494</b>	<b>43.497</b>
Corriente	5.310.494	43.497
<b>Total</b>	<b>5.310.494</b>	<b>43.497</b>

## 12. Impuestos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto a las ganancias corriente	(52.600.191)	(24.019.532)
Impuesto diferido	(3.000.887)	(1.128.363)
<b>Impuesto a las ganancias - Pérdida</b>	<b>(55.601.078)</b>	<b>(25.147.895)</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Saldo al inicio del período / ejercicio	4.239.823	26.676.262
Impuesto diferido	(3.000.887)	(22.436.439)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.238.936</b>	<b>4.239.823</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## Fibesa S.A.

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 2022 y 2021:

	<b>30 de septiembre de 2022</b>	<b>30 de septiembre de 2021</b>
<b>Resultado del período a la tasa del impuesto</b>	<b>(49.943.308)</b>	<b>(22.746.769)</b>
Efectos fiscales de:		
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	653.763	(432.886)
Diferencial de tasa	(174.338)	-
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	(19.776.993)	(9.123.715)
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda impositivo	9.052.876	6.900.754
Conceptos no deducibles	4.586.922	254.721
<b>Impuesto a las ganancias - Pérdida</b>	<b>(55.601.078)</b>	<b>(25.147.895)</b>

La AFIP estableció a través de la RG (AFIP) 5248/2022 un pago a cuenta extraordinario del impuesto a las ganancias cancelables en 3 cuotas mensuales, para las sociedades que cumplan con alguno de los siguientes requisitos:

- (i) El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 (cierre entre agosto y diciembre 2021) o 2022 (cierre entre enero y julio 2022), según corresponda, sea igual o superior a \$ 100.000.000.
- (ii) El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a \$ 300.000.000.

El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo del anticipo si se cumple el punto 1. o del 15% del resultado impositivo sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores si se cumple el punto 2.

El citado pago a cuenta no podrá ser cancelado a través del mecanismo de compensación y además no deberá ser tenido en cuenta cuando se efectúe una solicitud de reducción de anticipos.

El vencimiento de la primera cuota es en octubre de 2022 para los del período fiscal 2021 y abril de 2023 para los del período fiscal 2022.

### 13. Ingresos

La siguiente tabla muestra los ingresos de la entidad al 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente:

	<b>30 de septiembre de 2022</b>	<b>30 de septiembre de 2021</b>
Comisiones por reserva de locales	243.819.344	161.298.617
Comisiones por reserva de góndolas	2.808.976	885.974
<b>Total ingresos</b>	<b>246.628.320</b>	<b>162.184.591</b>

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Fibesa S.A.

## 14. Gastos por naturaleza

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal (i)	66.118.782	4.158.700	-	70.277.482	72.639.449
Impuestos, tasas y contribuciones	1.216.467	41.518	13.590.784	14.848.769	8.894.049
Honorarios a directores	-	-	-	-	6.457.120
Honorarios y retribuciones por servicios	8.346.048	2.116.516	-	10.462.564	2.525.643
Depreciaciones (Notas 5 y 6)	1.596.927	29.807	-	1.626.734	1.625.469
Viáticos, movilidad y librería	2.254.385	182.662	-	2.437.047	1.172.333
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	-	-	568.165
Mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines	177.388	15.915	-	193.303	444.710
Gastos bancarios	-	353.706	-	353.706	263.988
Alquileres y expensas	18.762	-	-	18.762	214.399
Deudores incobrables, neto (Nota 8)	-	-	(2.830)	(2.830)	(972.058)
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2022</b>	<b>79.728.759</b>	<b>6.898.824</b>	<b>13.587.954</b>	<b>100.215.537</b>	-
<b>Total de gastos por naturaleza al 30.09.2021</b>	<b>76.368.183</b>	<b>8.990.691</b>	<b>8.474.393</b>	-	<b>93.833.267</b>

(i) Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 incluye \$ 65.583.585 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 4.539.531 de Plan de incentivos en acciones y \$ 154.366 de Otros gastos administración del personal, y por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 incluye \$ 67.679.177 de Remuneraciones, gratificaciones, vacaciones y cargas sociales; \$ 3.700.048 de Plan de incentivos en acciones y \$ 1.260.224 de Otros gastos administración del personal.

## 15. Otros resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Intereses generados por activos operativos	13.506	45.515
Donaciones	(575.005)	-
Otros	9.477	(4.281)
<b>Total de otros resultados operativos, netos</b>	<b>(552.022)</b>	<b>41.234</b>

## 16. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Intereses ganados	76.138	7.958.918
<b>Ingresos financieros</b>	<b>76.138</b>	<b>7.958.918</b>
Intereses perdidos	(2.749.726)	(11.958.943)
Otros costos financieros	(3.375.792)	(2.491.190)
<b>Costos financieros</b>	<b>(6.125.518)</b>	<b>(14.450.133)</b>
Diferencias de cambio, netas	6.037.502	5.054.647
Resultados por valuación a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados, netos	(18.634.838)	(135.142)
<b>Otros resultados financieros</b>	<b>(12.597.336)</b>	<b>4.919.505</b>
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	25.516.052	(593.263)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>6.869.336</b>	<b>(2.164.973)</b>

## 17. Transacciones y saldos con partes relacionadas

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

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

Rubro	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos (Nota 8)	3.920.214	8.331.939
Inversiones en activos financieros (Nota 7)	312.769.264	104.666.104
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 9)	(292.881.665)	(39.423.774)
Derechos de uso (Nota 6)	5.247.816	6.559.770
Pasivos por arrendamiento (Nota 6)	(4.678.393)	(5.998.573)
Prestamos (Nota 11)	(5.310.494)	-
<b>Total</b>	<b>19.066.742</b>	<b>74.135.466</b>

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Fibesa S.A.

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la transacción
	-	4.655.084	Reintegro de gastos a cobrar
	5.247.816	6.559.770	Derechos de Uso
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (i)	(4.678.393)	(5.998.573)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	99.109.264	104.666.104	Bonos
	(1.273.607)	(2.820.788)	Reintegro de gastos a pagar
	(12.662.469)	(15.445.238)	Plan de incentivo en acciones
	(5.310.494)	-	Prestamos
	(263.840.024)	-	Dividendos a pagar
<b>Total controlante</b>	<b>(183.407.907)</b>	<b>91.616.359</b>	
Torodur S.A.	107.005	130.520	Reintegro de gastos a cobrar
	(8.159.861)	-	Dividendos a pagar
Hoteles Argentinos S.A.U.	-	(34.306)	Reintegro de gastos a pagar
Celap S.A.	3.747.210	3.546.335	Aportes pendientes de integración
Panamerican Mall S.A.	(3.609)	(139.192)	Otras deudas
	65.999	-	Deudores por ventas
<b>Total subsidiarias de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>(4.243.256)</b>	<b>3.503.357</b>	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	(20.454)	(6.253)	Reintegro de gastos a pagar
	213.660.000	-	Bonos
<b>Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>213.639.546</b>	<b>(6.253)</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes	(7.908)	(57.811)	Servicios legales a pagar
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(7.908)</b>	<b>(57.811)</b>	
Directores	(6.913.733)	(20.920.186)	Honorarios
<b>Total Directores</b>	<b>(6.913.733)</b>	<b>(20.920.186)</b>	
<b>Total</b>	<b>19.066.742</b>	<b>74.135.466</b>	

(i) Con fecha 22 de diciembre de 2021 mediante Asamblea General Extraordinaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e IRSA Propiedades Comerciales S.A., se aprobó la fusión por absorción entre ambas compañías, siendo la primera de ellas la sociedad absorbente.

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

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
	-	(824.431)	Operaciones financieras
IRSA Propiedades Comerciales S.A. (i)	-	(1.915.094)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
	-	(1.132.833)	Honorarios
	(1.311.954)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios
IRSA Inversiones y Representaciones S.A. (i)	(637.738)	-	Honorarios
	(4.490.598)	(540.222)	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(6.440.290)</b>	<b>(4.412.580)</b>	
Cresud S.A.C.I.F. y A.	1.080.520	-	Operaciones financieras
<b>Total controlante de IRSA Inversiones y Representaciones S.A.</b>	<b>1.080.520</b>	<b>-</b>	
Estudio Zang, Bergel y Viñes Abogados	(6.341)	(131.295)	Servicios legales
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(6.341)</b>	<b>(131.295)</b>	
Directores	-	(6.457.120)	Honorarios
<b>Total Directores</b>	<b>-</b>	<b>(6.457.120)</b>	
<b>Total</b>	<b>(5.366.111)</b>	<b>(11.000.995)</b>	

(i) Con fecha 22 de diciembre de 2021 mediante Asamblea General Extraordinaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e IRSA Propiedades Comerciales S.A., se aprobó la fusión por absorción entre ambas compañías, siendo la primera de ellas la sociedad absorbente.

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

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la transacción
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	280.107.135	-	Dividendos otorgados (i)
Torodur S.A.	8.662.959	-	Dividendos otorgados (i)
Ritelco S.A.	121	-	Dividendos otorgados (i)
<b>Total distribuciones</b>	<b>288.770.215</b>	<b>-</b>	
Centro de Entrenamientos La Plata S.A.	2.907.392	-	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aportes irrevocables</b>	<b>2.907.392</b>	<b>-</b>	
<b>Total</b>	<b>291.677.607</b>	<b>-</b>	

(i) Con fecha 22 de diciembre de 2021 mediante Asamblea General Extraordinaria de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. e IRSA Propiedades Comerciales S.A., se aprobó la fusión por absorción entre ambas compañías, siendo la primera de ellas la sociedad absorbente.

Inicialado a efectos de su identificación con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# Fibesa S.A.

## 18. Resolución General N° 622/13 de la Comisión Nacional de Valores (CNV)

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

Anexo A- Bienes de uso	Nota 5
Anexo B- Activos intangibles	No corresponde
Anexo C- Inversiones en acciones	Nota 4
Anexo D- Otras inversiones	Nota 7
Anexo E- Previsiones	Nota 8
Anexo F- Costo	Nota 14
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 19

## 19. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
<b>Activo</b>				
<b><u>Créditos por ventas y otros créditos</u></b>				
Dólares estadounidenses	66.874	147,12	9.838.444	-
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>9.838.444</b>	-
<b><u>Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas</u></b>				
Dólares estadounidenses	567	147,32	83.491	4.531.914
<b>Total créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas</b>			<b>83.491</b>	<b>4.531.914</b>
<b><u>Inversiones en activos financieros con partes relacionadas</u></b>				
Dólares estadounidenses	672.748	147,32	99.109.264	104.666.104
<b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u></b>				
Dólares estadounidenses	37.962	147,12	5.585.022	3.380.256
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>104.694.286</b>	<b>108.046.360</b>
<b>Total Activo</b>			<b>114.616.221</b>	<b>112.578.274</b>
<b>Pasivo</b>				
<b><u>Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas</u></b>				
Dólares estadounidenses	3.584	147,32	528.024	1.305.511
<b>Total deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas</b>			<b>528.024</b>	<b>1.305.511</b>
<b><u>Préstamos</u></b>				
Dólares estadounidenses	-	147,32	-	38.280
<b><u>Préstamos con partes relacionadas</u></b>				
Dólares estadounidenses	36.047	147,32	5.310.494	
<b>Total préstamos</b>			<b>5.310.494</b>	<b>38.280</b>
<b><u>Pasivos por arrendamientos</u></b>				
Dólares estadounidenses	31.757	147,32	4.678.393	5.998.573
<b>Total pasivo por arrendamiento</b>			<b>4.678.393</b>	<b>5.998.573</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>10.516.911</b>	<b>7.342.364</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.

Inicialado a efectos de su identificación  
con nuestro informe de fecha XX/11/2022  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



## 20. Hechos relevantes del periodo

Con fecha 30 de septiembre de 2022, mediante la celebración de una Asamblea General Ordinaria y Unánime, fue propuesta y aprobada de manera unánime, la distribución de dividendos a los accionistas, en proporción a sus tenencias accionarias, siendo el resultado del ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 una ganancia de \$272.276.760.

Teniendo en cuenta que la accionista, IRSA Inversiones y Representaciones S.A., se encuentra sujeta a fiscalización de la CNV, y que conforme a la normativa aplicable de la CNV y lo establecido por la Norma Internacional Contable N°29 (NIC 29), los resultados del ejercicio fueron ajustados a la fecha de la asamblea mediante la utilización del índice de precios al consumidor publicado por el INDEC, en este caso, el mes de agosto 2022, se informa que el resultado del ejercicio ajustado arrojó una ganancia de \$312.826.309, de los cuales \$272.000.000 fueron asignados al pago de dividendos y 40.826.309 a la constitución de una reserva especial. La modalidad de pago y el pago dentro del plazo legal, fue delegado al Directorio de la entidad.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**FIBESA 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 FIBESA 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 flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a sus períodos intermedios, 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 **07 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 empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio de la Sociedad.

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

### **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 la Sociedad, que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de FIBESA S.A. adjuntos cumplen, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades;
- b) los estados financieros de FIBESA S.A., surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de 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, 07 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

**FIBESA S.A.**

C.U.I.T. N°: 30-58071120-7

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 FIBESA 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 flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en dicha fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a sus períodos intermedios, 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 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 la Sociedad, que:

- a) excepto por su falta de transcripción al libro Inventario y Balances, los estados financieros intermedios condensados de FIBESA 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 FIBESA S.A. surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al libro Inventario y Balances y, ii) se encuentran pendientes de transcripción al libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2022; y
- c) al 30 de septiembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de FIBESA S.A. que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$ 3.678.892 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, **07 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