



Consejo Profesional de
Ciencias Económicas
PROVINCIA DE MENDOZA

Legalización N° 1-207630

Mendoza, 03/06/2024

El Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Provincia de Mendoza legaliza la actuación profesional adjunta de fecha 27/05/2024, referida a ESTADOS CONTABLES SOC. COMERCIALES, de fecha/período 31/12/2023 perteneciente a EBUCAR S.A., y declara, según consta en sus registros, que el Contador PETITO DANIEL HORACIO se encuentra inscripto bajo la matrícula N° 1-03612 y que se han efectuado los controles de matrícula vigente, incumbencia y control formal del informe profesional. La presente es emitida con el alcance indicado en la RESOLUCION N° 2.288/23 del C.P.C.E. de Mendoza y se emite para ser presentada ante COMISION NACIONAL DE VALORES.

DR. JULIO ANDRÉS LAMACCHIA
CONTADOR PÚBLICO NACIONAL
MATRÍCULA N° 6.150 CPCE DE MZA.
SECRETARÍA TÉCNICA Y DE LEGALIZACIONES

Esta legalización electrónica ha sido gestionada por el matriculado firmante a través de Internet. El destinatario del presente documento puede constatar su validez ingresando a:
<https://validar.cpcemza.org.ar> indicando el siguiente código: 1-207630

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR EL AUDITOR INDEPENDIENTE

Señores
Presidente y Directores de EBUCAR S.A.
CUIT N° 30-70903355-3
Domicilio legal: 9 de Julio 1455 1er Piso – Ciudad – Mendoza

Informe sobre la auditoría de los estados contables

Opinión

He auditado los estados contables de EBUCAR S.A., que comprenden el estado de situación patrimonial al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados, de evolución del patrimonio neto y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados contables 1 a 3 que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y los anexos A, B y C.

En mi opinión, los estados contables adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación patrimonial de EBUCAR S.A. (en adelante “el ente”) al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados, la evolución de su patrimonio neto y el flujo de su efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas.

Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las normas de auditoría establecidas en la sección III.A de la Resolución Técnica N° 37 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables” de mi informe. Soy independiente del ente y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con los requerimientos del Código de Ética del Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Mendoza y de la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE. Considero que los elementos de juicio que he obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Otras cuestiones

Mi informe ha sido preparado exclusivamente para su presentación ante Comisión Nacional de Valores por lo tanto, no asumo responsabilidad en el caso de que sea utilizado, se haga referencia a él o sea distribuido con otro propósito.

Responsabilidades de la dirección del ente en relación con los estados contables

La dirección del ente es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados contables adjuntos de conformidad con las Normas Contables Profesionales Argentinas, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados contables libres de incorrección significativa.

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

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados contables

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados contables en su conjunto están libres de incorrección significativa y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE siempre detecte una incorrección significativa cuando



DANIEL HORACIO PETITO
CONTADOR PÚBLICO NACIONAL
Mat. C.A.C.E. 3612

exista. Las incorrecciones se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados contables.

Como parte de una auditoría de conformidad con la Resolución Técnica N° 37 de la FACPCE, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identifico y evalúo los riesgos de incorrección significativa en los estados contables, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para mi opinión.
- b) Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del ente.
- c) Evalúo si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección del ente.
- d) Concluyo sobre lo adecuado de la utilización por la dirección del ente, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándome en los elementos de juicio obtenidos, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas importantes sobre la capacidad del ente para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre significativa, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la información expuesta en los estados contables o, si dicha información expuesta no es adecuada, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el ente deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados contables, incluida la información revelada, y si los estados contables representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Me comunico con la dirección del ente en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Según surge de los registros contables del ente, el pasivo devengado al 31 de diciembre de 2023 a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino en concepto de aportes y contribuciones previsionales ascendía a \$ 7.473.918 (Pesos siete millones cuatrocientos setenta y tres mil novecientos dieciocho) y no era exigible a esa fecha.

Mendoza, a los 27 días del mes de mayo de dos mil veinticuatro

.....

DANIEL HORACIO PETITO
CONTADOR PÚBLICO NACIONAL
Mat.-C.P.C.E. 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANONIMA

Estados Contables
al 31 de diciembre de 2023

Denominación de la Sociedad: **EBUCAR SOCIEDAD ANONIMA**

Domicilio Legal: 9 de Julio 1455 1er Piso – Ciudad – Mendoza.

CUIT: 30-70903355-3

ANTECEDENTES

Actividad Principal: Servicios Inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados.

Fecha de Inscripción en el Registro Público de Comercio: 22-06-2004

Número de Registro en la Dirección de Personas Jurídicas: 11.588

Duración de la Sociedad: 27-12-2103

ESTADOS CONTABLES EJERCICIO NRO 20

Iniciado el 1 de Enero de 2023 al 31 de diciembre de 2023, presentado en forma comparativa con el ejercicio anterior.

CAPITAL: ARS 12.000,- .

Composición del Capital:

Acciones	Suscripto ARS	Integrado ARS
120 Acciones ordinarias de un voto cada una y VN de ARS \$ 100.-	12.000,-	12.000,-
	<u>12.000,-</u>	<u>12.000,-</u>

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE SITUACION PATRIMONIAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR
Cifras en pesos

Rubros	Nota	Anexo	Periodos		Rubros	Nota	Anexo	Periodos	
A C T I V O			31/12/2023	31/12/2022	P A S I V O			31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE					PASIVO CORRIENTE				
Caja y Bancos	3.01		31.595.411	211.259.189	Deudas Comerciales	3.06		9.253.304	11.786.101
Inversiones	3.02		223.548.730	78.488.551	Deudas Sociales	3.07		56.330.107	14.678.612
Cuentas por Cobrar	3.03		50.657.713	1.890.525	Deudas Financieras	3.08		2.115.021	0
Otros Créditos	3.04		171.610.857	188.793.436	Deudas Fiscales	3.09		128.568.561	173.859.907
TOTAL ACTIVO CORRIENTE			477.412.711	480.431.700	TOTAL PASIVO CORRIENTE			196.266.994	200.324.621
ACTIVO NO CORRIENTE					PASIVO NO CORRIENTE				
Bienes de Uso	3.05	Anexo B	11.974.241	14.828.529	Deudas Fiscales NC	3.09		13.375.617	0
Otros Créditos NC	3.04		27.640.233	50.096.937					
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE			39.614.474	64.925.466	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE			13.375.617	0
					TOTAL PASIVO			209.642.611	200.324.621
					PATRIMONIO NETO(Seg.estado corresp)			307.384.573	345.032.545
TOTAL ACTIVO			517.027.184	545.357.166	TOTAL DEL PASIVO MAS PATRIMONIO NETO			517.027.184	545.357.166

Las notas 1 a 3 y los anexos A y B forman parte de este Estado


Gonzalo Gallego
Presidente


Daniel H. Petito Firmada a efectos de su identificación
Contador Público Nacional Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

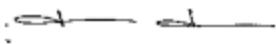
ESTADO DE RESULTADOS

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

Cifras en pesos

Rubros	Nota	Anexo	Periodo 31/12/2023	Particip.	Periodo 31/12/2022	Particip.	Evolución
Ingresos por ventas y servicios	3.10		1.281.689.156	100%	1.224.976.081	100%	5%
			1.281.689.156	100%	1.224.976.081	100%	5%
Gastos de Administración		Anexo C	-116.852.166	-9%	-110.795.622	-9%	5%
Gastos de Comercialización		Anexo C	-866.636.564	-68%	-760.300.708	-62%	14%
Gastos de Financiación		Anexo C	0	0%	0	0%	0%
Total Gastos			-983.488.730	-77%	-871.096.329	-71%	13%
Resultados Financieros y por tenencias incl RECPAM			-233.046.618	-18%	-200.896.876	-16%	16%
Otros Ingresos	3.11		16.126.837	1%	19.568.523	2%	-18%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO			81.280.645	6%	172.551.399	14%	-53%
Impuesto a las Ganancias			-20.867.259	-2%	-35.497.315	-3%	-41%
RESULTADO FINAL DESPUES DE IMPUESTO			60.413.386	5%	137.054.084	11%	-56%

Las notas 1 a 3 y los anexos A y B forman parte de este Estado


Gonzalo Gallego
Presidente

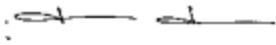

Daniel H. Petito Firmada a efectos de su identificación
Contador Público Nacional Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE EVOLUCION DE PATRIMONIO NETO
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

RUBROS	APORTES DE LOS PROPIETARIOS			RESULTADOS ACUMULADOS					Patrimonio	Patrimonio
	CAPITAL	AJUSTE DEL	TOTAL	GANANCIAS RESERVADAS			OTROS RESULTADOS		Neto	Neto
	SUSCRITO	CAPITAL		RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	TOTAL	NO ASIGNADOS	TOTAL	31/12/2023	31/12/2022
Saldos al inicio del ejerc.	12.000	2.353.571	2.365.571	953.837	204.659.053	205.612.890	137.054.083	342.666.973	345.032.545	207.978.462
Modificación de saldos al inicio (nota 3.12)	0	0	0	0	0	0	-52.893.715	-52.893.715	-52.893.715	0
Saldos al inicio del ejercicio modif	12.000	2.353.571	2.365.571	953.837	204.659.053	205.612.890	84.160.368	289.773.258	292.138.829	207.978.462
Distribución de Resultados 2022 Acta 18/4/23	0	0	0	0	99.685.165	99.685.165	-99.685.165	0	0	0
Distribución de Dividendos Acta	0	0	0	0	-45.167.643	-45.167.643	0	-45.167.643	-45.167.643	0
Resultado del ejercicio	0	0	0	0	0	0	60.413.386	60.413.386	60.413.386	137.054.084
SALDOS AL CIERRE EJERCICIO	12.000	2.353.571	2.365.571	953.837	259.176.575	260.130.412	44.888.589	305.019.001	307.384.573	345.032.545

Las notas 1 a 3 y los anexos A y B forman parte de este Estado


Gonzalo Gallego
Presidente


Daniel H. Petito Firmada a efectos de su identificación
Contador Público Nacional Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

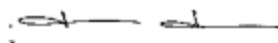
EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

Cifras en pesos

Conceptos	31/12/2023	31/12/2022
Variaciones del efectivo		
Efectivo al inicio del ejercicio	211.259.189	44.675.796
Modificación de ejercicios anteriores		
Efectivo modificado al inicio del ejercicio	211.259.189	44.675.796
Efectivo al cierre del ejercicio	31.595.411	211.259.189
Aumento / disminucion neta del efectivo	-179.663.777	166.583.393
Causas de las variaciones del efectivo		
Actividades operativas		
Cobros por ventas de bienes y servicios	1.637.619.515	1.509.427.998
Pagos a proveedores de bienes y servicios	-1.528.035.375	-1.311.430.373
Pagos al personal y cargas sociales	-339.510.651	-388.591.676
Pagos de impuesto a las ganancias	0	0
Pagos de otros impuestos	-45.382.920	-53.833.589
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades operativas	-275.309.431	-244.427.640
Actividades de inversion		
Cobros por ventas de bienes de uso	0	0
Pagos por compras de bienes de uso	0	-740.527
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de inversion	0	-740.527
Actividades de financiacion		
Aportes en efectivo	0	0
Colocaciones / Cobros Plazo Fijo	36.046	86.970
Obligaciones Negociables	0	0
Pago Intereses Financieros	0	0
Pago de honorarios o dividendos	0	-23.897.678
Cobro Intereses financieros	299.690.611	189.454.759
Cheques diferidos emitidos	0	0
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de financiación	299.726.657	165.644.051
Recpam de los flujos de efectivo	-204.081.003	246.107.510
Aumento/disminucion neta del efectivo	-179.663.777	166.583.393



Gonzalo Gallego
Presidente



Daniel H. Petit Firmada a efectos de su identificación
Contador Público Nacional Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTA 1: INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Antecedentes de la Sociedad

EBUCAR Sociedad Anónima, es una entidad organizada bajo las leyes de la República Argentina (Ley 19.550 y sus modificatorias). El domicilio legal es 9 de Julio 1455 2do piso Ciudad de Mendoza, Provincia de Mendoza.

La actividad principal de EBUCAR S.A. es prestar servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, con bienes propios o arrendados.

NOTA 2: NORMAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALUACIÓN

A continuación, se detallan las normas contables más relevantes aplicadas por la Sociedad para la preparación de los presentes estados contables.

2.1. Preparación y presentación de los Estados Contables

- Normas contables aplicadas

Los presentes Estados Contables están expresados en pesos argentinos y fueron confeccionados conforme a las normas contables de exposición y valuación contenidas en las R.T. emitidas por la F.A.C.P.C.E., aprobadas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de Mendoza. Estas R.T. fueron, asimismo, adoptadas por la C.N.V.

Específicamente los criterios de valuación se han utilizado los normados por la RT 41 y en cuanto a la exposición se han aplicado de acuerdo con lo normado por la RT 8 y 9 de la FACPCE todas estas RT adoptadas por el C.P.C.E. de la provincia de Mendoza.

2.2. Consideración de los efectos de la inflación

Los estados contables han sido preparados en moneda homogénea de conformidad a lo establecido en la RT6 y Res. JG 539-18 de la FACPCE, adoptada por la Res. 2063 del CPCE de la Provincia de Mendoza.

La empresa ejerció la opción de la RT 6 y la Res. JG 539-18 de presentar el Recpam incluido en los resultados financieros y por tenencia, y en una sola línea. La no apertura de los resultados financieros y por tenencia (incluido el Recpam) genera la imposibilidad de determinar las magnitudes reales de los diferentes componentes de los resultados financieros y por tenencia, ni tampoco las magnitudes nominales ajustadas por inflación de los mismos y el efecto del recpam sobre dichos resultados. Esta limitación también impide la determinación de ciertas ratios financieros, tales como el rendimiento de los activos financieros, el costo de endeudamiento, el efecto "palanca", etc.

NOTA 2: NORMAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALUACIÓN

2.3. Estados contables comparativos

Los saldos al 31 de diciembre de 2022 que se exponen en estos estados contables a efectos comparativos surgen de los estados contables de la Sociedad a dicha fecha y sobre los cuales se han efectuado ciertas reclasificaciones y modificaciones a efectos comparativos.

2.4. Criterios de valuación de mayor relevancia

A continuación, se detallan los criterios de medición de mayor relevancia utilizados por la Sociedad en la preparación de los presentes estados contables.

Gonzalo Gallego
Presidente

Daniel H. Petito
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

a. Caja y bancos

El efectivo disponible se ha computado a su valor nominal.

b. Activos y pasivos en moneda extranjera

Como norma general los activos y pasivos en moneda extranjera han sido valuados a los tipos de cambio comprador y vendedor del Banco de la Nación Argentina respectivamente, vigentes a la fecha de cierre.

c. Créditos por ventas y cuentas por pagar

Los créditos por ventas y las cuentas por pagar han sido valuadas al precio de contado estimado al momento de la transacción, más los intereses y componentes financieros implícitos devengados a la tasa interna de retorno determinada en dicha oportunidad. A los efectos de estimar el precio de contado, la Sociedad ha descontado el precio pactado utilizando una tasa de interés que refleja el valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la transacción correspondiente al momento de la medición inicial.

d. Otros créditos y deudas

Los créditos y pasivos diversos han sido valuados a su valor nominal más los resultados financieros devengados al cierre del ejercicio de corresponder.

e. Bienes de uso

Los mismos fueron valuados a su costo reexpresado neto de depreciaciones acumuladas al cierre.

La depreciación es calculada en base a su vida útil restante, por el método de la línea recta, aplicando tasas anuales suficientes para extinguir sus valores al final de la vida útil estimada. El valor residual de los bienes de uso no supera su valor recuperable estimado.

f. Provisiones

Para créditos incobrables: Fue determinada en base a la estimación realizada de la probabilidad de cobro de los créditos, basándose tal estimación en los informes de los abogados, las cobranzas posteriores al cierre y la situación patrimonial de los respectivos deudores.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Contables, la Dirección de la Sociedad entiende que no existen elementos que permitan determinar que otras contingencias puedan materializarse y generar un impacto negativo en los presentes Estados Contables.

g. Impuesto a las Ganancias

Se determinó de acuerdo al método del impuesto diferido.

h. Patrimonio Neto - AREA

El patrimonio neto en todas sus partidas se expresa a valor reexpresado, con excepción del capital el cual conserva sus valores nominales de suscripción original.

Los ajustes a los resultados de ejercicios anteriores surgen de mejores estimaciones y correcciones detectadas las cuales se explican en la nota respectiva.

Gonzalo Gallego
Presidente

Daniel H. Petito
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTA 3: COMPOSICION DE LOS PRINCIPALES RUBROS
Estado de Situación Patrimonial

Concepto	Nota	Anexo	31.12.2023	31.12.2022
CAJA Y BANCOS	3.01			
Fondos y Valores a Depositar	3.01		25.485.332	196.039.974
Bancos	3.01		6.110.080	15.219.214
TOTAL DEL RUBRO			31.595.411	211.259.189
INVERSIONES	3.02			
Plazos Fijos	3.02		55.701	91.747
Fondos de Inversion	3.02		223.493.028	78.396.804
TOTAL DEL RUBRO			223.548.730	78.488.551
CUENTAS POR COBRAR	3.03			
Deudores por Alquileres	3.03		50.657.713	1.890.525
TOTAL DEL RUBRO			50.657.713	1.890.525
OTROS CREDITOS	3.04			
Retenciones IVA	3.04		-48.947	0
Crédito Fiscal IVA	3.04		132.236	5
Retenciones Imp a las Ganancias	3.04		38.001.430	46.265.667
Otras Retenciones	3.04		-117.387	1
Crédito fiscal ley 25413 (DyC Bancario)	3.04		5.934.850	12.969.714
Cuenta Particular Accionistas	3.04		-21.802.199	8.391.171
Anticipo de Honorarios a Directores	3.04		-10.192.166	2.903.001
Deudores por prestamos personales	3.04		384.446.694	447.100.847
Intereses por prestamos no devengados	3.04		-140.973.753	-224.443.464
Previsión Deudores Incobrables	3.04	Anexo D	-83.769.902	-104.393.506
TOTAL DEL RUBRO			171.610.857	188.793.436
OTROS CREDITOS NO CORRIENTES	3.04			
Deudores por prestamos personales NC	3.04		27.640.233	50.096.937
TOTAL DEL RUBRO			27.640.233	50.096.937
BIENES DE USO	3.05	Anexo B		
Inmuebles	3.05	Anexo B	3.671.662	3.671.662
Amort. Acumulada Inmuebles	3.05	Anexo B	-881.199	-807.766
Rodados	3.05	Anexo B	16.427.237	16.427.237
Amort. Acumulada Rodados	3.05	Anexo B	-16.427.237	-16.427.237
Instalaciones	3.05	Anexo B	15.847.370	15.847.370
Amort. Acumulada Instalaciones	3.05	Anexo B	-15.360.816	-15.035.824
Muebles y Útiles	3.05	Anexo B	38.925.318	38.925.318
Amort. Acumulada Muebles y Útiles	3.05	Anexo B	-30.228.095	-27.772.231
TOTAL DEL RUBRO			11.974.241	14.828.529
DEUDAS COMERCIALES	3.06			
Proveedores	3.06		9.373.304	12.159.790
Garantías por pasivos	3.06		-120.000	-373.689
TOTAL DEL RUBRO			9.253.304	11.786.101


Gonzalo Gallego
Presidente


Daniel H. Retto
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

Concepto	Nota	Anexo	31.12.2023	31.12.2022
DEUDAS SOCIALES	3.07			
Remuneraciones	3.07		26.029.273	1.404.124
Aportes y Contribuciones Seg Social	3.07		7.473.918	6.610.205
Aportes y Contribuciones Obra Social	3.07		1.998.417	1.740.004
Deudas Sindicales	3.07		2.018.799	3.765.087
Deudas ART y SCVO	3.07		476.086	430.615
Embargos a pagar	3.07		261.987	196.647
Recaudaciones a Rendir	3.07		-219.188	0
Previsiones para Juicios contingentes	3.07		170.815	531.931
Honorarios de Directores a pagar	3.07		18.120.000	0
Otras Deudas	3.08		0,00	0,00
TOTAL DEL RUBRO			56.330.107	14.678.612
DEUDAS FINANCIERAS	3.08			
Deudas con Entidades Financieras	3.09		2.115.021	0
Otras Deudas Financieras	3.09		0	0
			2.115.021	0
DEUDAS FISCALES	3.09			
Ingresos Brutos a Pagar	3.09		10.909.680	13.015.669
Retenciones Impositivas a Ingresar	3.09		619.090	468.523
Impuesto a las ganancias a pagar	3.09		16.332.847	34.012.264
Impuestos y Tasas Municipales / Provinciales	3.09		423.303	1.997.012
IVA a Pagar	3.09		40.209.719	56.234.189
Planes Mis Facilidades AFIP a pagar	3.10		25.327.138,63	47.603.156,97
Planes Ingresos Brutos a Pagar	3.09		28.798.955	16.127.602
Pasivo por Impuestos Diferidos	3.09		5.947.830	4.401.492
TOTAL DEL RUBRO			128.568.561	173.859.907
DEUDAS FISCALES NO CORRIENTES	3.10			
Planes Mis Facilidades AFIP a pagar NC	3.10		13.375.616,96	0,00
TOTAL DEL RUBRO			13.375.616,96	0,00

Estado de Resultados

INGRESOS POR VENTAS	3.10			
Ventas Netas de Alquileres	3.10		980.721.018	1.030.722.905
Comisiones de Ventas	3.10		0,00	0
Recuperos de Gastos	3.10		1.277.527	4.798.418
Intereses Ganados	3.10		299.690.611	189.454.758
TOTAL DEL RUBRO			1.281.689.156	1.224.976.081
Otros Ingresos	3.11			
Otras Comisiones ganadas	3.11		370.120	1.032.002
Creditos Fiscales - Dto814/01	3.11		7.399.542	7.616.397
Creditos Fiscales – Capacitaciones	3.11		0,00	0
Creditos Fiscales - DyC Bancario	3.11		0	3.834.126
Otros Intereses Ganados	3.11		553.162	1.889.143
Recupero de Incobrables	3.11		0,00	3.895.251,85
Revaluos Cuotas parte Fondos de Inversión	3.11		7.804.013	1.301.603
Ingresos por ventas de Bienes de Uso	3.11		0,00	0,00
TOTAL DEL RUBRO			16.126.837	19.568.523

Gonzalo Gallego
Presidente

Daniel H. Petito
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

3.12 Impuesto a las Ganancias

Concepto	31/12/2022	31/12/2023		
	Saldo	Base	IIDD	Saldo Final
Valor actual de créditos y deudas	393.809	8.601.496	2.150.374	2.544.183
Ajuste por inflación bienes de uso	1.019.609	9.536.152	2.384.038	3.403.647
	1.413.418	18.137.648	4.534.412	5.947.830

Conciliación

Impuesto a las ganancias a pagar	16.332.847,09
por Imp Diferido	4.534.411,88
Impuesto a las Ganancias Contable	20.867.258,98
Tasa Efectiva	25,67%

Estado de Evolución del patrimonio neto**3.13 Ajuste de Resultados de Ejercicios anteriores**

Se realizaron los ajustes a resultados de ejercicios anteriores que afectaron a partidas del Patrimonio de acuerdo a los motivos que se detallan a continuación.

Composición de A.R.E.A. al 31.12.2023

Item	Importe	Cuenta / Rubro que afecta	Motivo
1	12.371.089	Caja y Bancos	Modificación Reserva facultativa por error sistémico ej2021.
2	37.368.917	Deudas sociales	Modificación por determin. de honorarios directores ej.2022
3	3.153.709	Deudas Fiscales	Modificación por determin. de imp. a las gcias a pagar ej.2022
Saldo al Cierre	52.893.715		



Gonzalo Gallego
Presidente



Daniel H. Petito
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA**Anexos****Anexo A**

INFORMACION REQUERIDA POR EL INCISO B DEL ART 64 DE LA LEY 19.550
POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

RUBRO	TOTAL AL 31/12/2022	TOTAL AL 31/12/2023	GASTOS ADMINISTR.	GASTOS COMERC.
ART y SCVO Adm	4.542.314	4.336.826	4.336.826	0
Librería Adm	6.019.050	9.365.897	9.365.897	0
Luz Gas y Teléfono Adm	2.996.751	2.768.435	2.768.435	0
Honorarios Profesionales Adm	32.291.276	36.124.112	36.124.112	0
Botiquín y Medicamentos Adm	9.957	111.916	111.916	0
Capacitaciones Adm	3.746.752	5.515.989	5.515.989	0
Uniformes Adm	1.332.968	1.098.225	1.098.225	0
Donaciones Adm	312.985	32.370	32.370	0
Amortización de Bienes de Uso Adm	3.182.469	2.854.288	2.854.288	0
Mantenimiento y Reparación de Bienes de Uso Adm	13.542.164	6.545.137	6.545.137	0
Gastos Judiciales Adm	52.941	290.829	290.829	0
Seguros Adm	639.685	286.858	286.858	0
Otros Gastos Adm	42.126.310	29.521.284	29.521.284	0
Sueldos y Jornales Com	305.430.962	303.224.437	0	303.224.437
Cargas Sociales Com	68.417.932	63.719.560	0	63.719.560
ART y SCVO Com	1.126.083	515.427	0	515.427
Refrigerios Com	17.965.319	19.137.148	0	19.137.148
Alquileres Com	44.104.246	42.053.110	0	42.053.110
Publicidad Com	27.919.576	29.525.299	0	29.525.299
Luz Gas y Teléfono Com	29.660.167	27.885.938	0	27.885.938
Ingresos Brutos Com	62.821.667	72.012.686	0	72.012.686
Impuestos y Tasas Provinciales / Municipales Com	1.658.839	982.163	0	982.163
Viaticos Com	2.564.103	1.778.024	0	1.778.024
Computación Com	13.086.071	74.469.765	0	74.469.765
Limpieza Com	6.528.924	7.120.590	0	7.120.590
Mantenimiento y Reparación de Bienes de Uso Com	5.785.560	5.639.815	0	5.639.815
Otros Gastos Com	2.229.324	2.069.569	0	2.069.569
Comisiones pagadas Com	68.308.918	71.310.040	0	71.310.040
Franqueos y correspondencia Com	12.897.336	15.844.590	0	15.844.590
Deudores Incobrables Com	60.358.614	50.246.799	0,00	50.246.799
Gastos y comisiones Bancarias	3.604.418	3.654.068	0	3.654.068
Impuesto al Debito y Credito	0	5.879.865	0	5.879.865
Intereses y Multas Fiscales	25.832.649	69.567.672	0	69.567.672
Totales	871.096.329	983.488.730	116.852.166	866.636.564

Gonzalo Gallego
Presidente

Daniel H. Petito
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

EBUCAR SOCIEDAD ANÓNIMA

Anexo B

BIENES DE USO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

VALORES DE ORIGEN				
CONCEPTO	\$ VALOR INICIO	ALTAS	BAJAS	VALOR CIERRE
Muebles y Útiles	38.925.318	-	-	38.925.318
Instalaciones	15.847.370	-	-	15.847.370
Inmuebles	3.671.662	-	-	3.671.662
Rodados	16.427.237	-	-	16.427.237
Totales	74.871.587	-	-	74.871.587

AMORTIZACIONES - VALORES FINALES					
CONCEPTO	AMORTIZ. ACUMULADA INICIO	AMORTIZ. DEL PERIODO	AMORTIZ. ACUMULADA ANUAL AL CIERRE	VALOR RESIDUAL AL CIERRE 31.03.2023	VALOR RESIDUAL AL CIERRE 31.12.2022
Muebles y Útiles	27.772.231	2.455.864	30.228.095	8.697.223	11.153.087
Instalaciones	15.035.824	324.991	15.360.816	486.554	811.545
Inmuebles	807.766	73.433	881.199	2.790.463	2.863.896
Rodados	16.427.237	-	16.427.237	-	-
Totales	60.043.058	2.854.288	62.897.347	11.974.241	14.828.529

Anexo C

PREVISIONES CONTINGENTES

POR EL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 COMPARATIVO CON EL EJERCICIO ANTERIOR

Cifras en pesos

DEDUCIDAS EN EL ACTIVO					EXPUESTAS EN EL PASIVO				
Denominación de la Previsión	Saldo al Inicio	Aumento Ejercicio	Disminuc. Ejercicio	Saldo al Cierre	Denominación de la Previsión	Saldo al Inicio	Aumento Ejercicio	Disminuc. Ejercicio	Saldo al Cierre
Previsión Deudores Incobrables	33.523.103	50.246.799	0	83.769.902	Previsiones para Juicios	170.815	0	0	170.815
TOTALES	33.523.103	50.246.799	0	83.769.902	TOTALES	170.815	0	0	170.815

Gonzalo Gallego
Presidente

Daniel H. Petito
Contador Público Nacional
Firmada a efectos de su identificación
Con mi informe de fecha 27/05/2024
Mat. CPCE 3612

INFORME DE LA SINDICATURA

Mendoza, 10 de marzo de 2024

Señores Accionistas de
EBUCAR S.A.

En mi carácter de Síndicos, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el art. 294 de la Ley Nº 19550 de Sociedades Comerciales. En ejercicio de estas funciones, informamos sobre el examen que hemos realizado de los documentos detallados en el Apartado I siguiente. Los documentos citados constituyen información preparada y emitida por el Auditor de la sociedad en ejercicio de sus funciones. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos documentos basada en nuestro examen con el alcance que mencionamos en el Apartado II.

I. DOCUMENTOS EXAMINADOS

- a. Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2022.
- b. Estado de Resultados por el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2023 comparativo con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2022.
- c. Estado de Evolución del Patrimonio Neto por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2023 comparativo con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2022.
- d. Estado de Flujo de Efectivo por el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2023 comparativo con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2022.
- e. Notas y Anexos por el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2023 comparativo con el ejercicio cerrado el 31 de diciembre del 2022.

II. ALCANCE DEL EXAMEN

En ejercicio del control de legalidad que me compete, de los actos decididos por los órganos de la sociedad que fueran expuestos en las reuniones mantenidas con el Sr. Auditor, hemos examinado los documentos detallados en los ítems a) a e) del Apartado I.

Para el examen de los documentos mencionados me he basado fundamentalmente en el trabajo realizado por el Auditor Externo, quien ha efectuado dicho examen de acuerdo con normas de auditoría vigentes.

Por lo tanto, nuestro examen se circunscribe a la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y los estatutos.

La calificación de la adecuación de las decisiones de los órganos de la sociedad a la Ley y a los estatutos, así como la opinión sobre los documentos referidos en el Apartado I no se extiende a hechos, actos, omisiones o circunstancias que no resulten de conocimiento de esta Comisión, que no pudieren determinarse a partir del examen y de la información recibida por el Auditor Externo en el ejercicio de sus funciones de fiscalización, o que hubieren sido ocultados o simulados, de forma de evitar su detección por la sindicatura en el marco de su desempeño.

III. DICTAMEN

En nuestra opinión los Estados Contables citados presentan razonablemente en sus aspectos significativos la situación patrimonial de EBUCAR S.A., los resultados de sus operaciones y las variaciones de su patrimonio por los ejercicios cerrados al 31 de diciembre del 2023 y comparativo con el ejercicio cerrado al 31 de diciembre del 2022, de acuerdo a normas contables de aplicación generalizada.



SINDICO

ACTA DE DIRECTORIO

En la ciudad de Mendoza, a los 28 días del mes de abril de 2024, siendo las 10 horas, se reúnen en la sede social de Ebucar S.A., sita en la calle 9 de Julio 1455, el señor director presidente Gonzalo Gallego que firma al pie de la presente, con la presencia de los directores titulares el Sr. Pablo Lledó y Sr. Javier Lledó junto con el Sr. Síndico titular Miguel Royo. Toma la palabra el Sr. Presidente e informa que existiendo quórum suficiente de por iniciada la reunión de directorio pasándose a tratar el siguiente Orden del Día: **1.** Renuncia al cargo de presidente. El presidente continua con el uso de la palabra y manifiesta que viene por este acto a presentar su renuncia al cargo oportunamente conferido, quien manifiesta que, con efectos que a partir de la próxima asamblea ordinaria donde se elegirá el nuevo presidente, renuncia a su cargo de Presidente para que los accionistas queden en libertad de acción para la elección de la nueva autoridad. **2. CONSIDERACION DOCUMENTACION CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO CERRADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.** El Sr. Presidente manifiesta que han culminado las tareas referentes a la preparación de los estados contables, correspondiente al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023. Seguidamente manifiesta que atento a lo preceptuado por las disposiciones vigentes, dicha documentación de ser considerada previamente por el Directorio y posteriormente por la Asamblea Ordinaria de Accionistas. Atento a lo expresado, los presentes proceden a efectuar la lectura y análisis de estos estados contables correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023. Además de los Estados contables, se analiza también el Informe del Síndico, que forma parte de la documentación y la Memoria por el ejercicio 2023, en la que se incluye el proyecto de distribución de resultados. Después de un cambio de opiniones, no surgiendo observación alguna, por unanimidad se resuelve Aprobar los estados contables (incluido sus notas y anexos), el Informe del Síndico y la Memoria, correspondientes al ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023. La Memoria aprobada se transcribe a continuación:

ECONOMIA MUNDIAL

El crecimiento y la inflación se están moderando tras el reciente endurecimiento monetario. Los menores precios de las materias primas han contribuido a la caída de la inflación, al tiempo que han apoyado al crecimiento. Asimismo, la actividad se ha beneficiado del dinamismo de los mercados laborales y de políticas fiscales todavía expansivas, que, sin embargo, dificultan la desinflación. Los mercados financieros han exhibido un tono positivo recientemente, pero siguen sujetos a volatilidad. La economía mundial seguirá desacelerándose debido a que las condiciones monetarias seguirán restrictivas, las políticas fiscales se harán menos expansivas, los mercados laborales se moderarán y el exceso de ahorro se reducirá. Es probable, sin embargo, que se evite una recesión significativa.

Se prevé que el crecimiento mundial disminuya al 3,0% tanto en 2023 como en 2024. Se espera que la inflación siga bajando, manteniendo su gradual convergencia hacia los objetivos. Esto supondrá un alivio para los bancos centrales, pero no se espera que los ciclos de recorte de tasas comiencen antes de mediados de 2024: se prevé que la Fed y el BCE empiecen a reducir las tasas en jun/24 y sep/24, respectivamente, aunque los niveles de liquidez seguirán cayendo.

Episodios de recesión y tensión financiera siguen siendo posibles dadas las estrictas condiciones monetarias, la alta inflación y el menor crecimiento. Otras fuentes de riesgos son la incertidumbre geopolítica, sobre todo a raíz del conflicto Israel-Hamás, y una desaceleración brusca de China.

ECONOMIA ARGENTINA

2023 año político con elecciones, un déficit fiscal crónico, y falta de reservas, que trajo como resultado la profundización de la crisis económica y social de Argentina, con variables macroeconómicas de más de dos

dígitos (inflación anual 211,40%, tasas activas de más del 200%, devaluación del peso frente al Euro del 371,11% y del peso frente al dólar del 356,34%).

Ubicó a la Argentina en una etapa de estancamiento económico. El año es olvidable, todos esperaban un cambio, que ocurrió a partir del 10 de diciembre con un nuevo gobierno que ponga todo en orden, un diferente paradigma.

Se deberá poner en caja el déficit fiscal, por lo tanto, habrá una drástica reducción de la emisión monetaria para asistir al Tesoro, pero sin ajuste de magnitud en la tasa de interés de manera que la misma se mantendrá negativa en términos reales mientras se ajustan precios relativos de tipo de cambio y tarifas en la primera parte del año.

Luego, en el marco del mencionado plan de estabilización, la tasa de interés pasaría a ser positiva en términos reales

En 2024 habrá un importante aporte de dólares de las exportaciones por la recuperación del agro y por el superávit energético que se espera para el próximo año.

Sin embargo, se deben administrar muy bien estas divisas para hacer frente a compromisos externos (deuda de importaciones y pagos de deuda pública) así como lograr una recomposición de reservas, sin olvidar la situación social.

SITUACION EBU CAR S.A

La compañía no fue ajena a la coyuntura económica y del sector en particular, sin embargo, tuvo ingresos y márgenes operativos de acuerdo con lo planificado por la dirección, pero que se vieron absorbidos por el impacto financiero de la inflación, aun así produce un resultado positivo.

A continuación, se exponen los principales indicadores del Estado Contable al 2023

Indicadores del Estado Contable	2023
Solvencia Financiera (activo total/ patrimonio)	1,68
Solvencia (patrimonio neto/pasivo)	1,46
Liquidez Corriente (activo corriente/pasivo corriente)	2,43
Inmovilización del Capital (act no corriente/activo total)	0,07
Leverage Financiero (endeud financiero/pat neto)	0,00
Leverage Total (pasivo/patrimonio neto)	0,68
Evolucion de Ventas con ejercicio anterior (términos reales)	5 %
Volumen de Facturación Anual en Millones	1.281
Rentabilidad (resultado del ejercicio/patrimonio neto)	19,54%

La propuesta del Directorio para el resultado del ejercicio es distribuirlo en su totalidad a Reserva Facultativa por \$ 60.413.386

Para terminar una vez más mencionar al equipo Ebucar SA, nuestra casa matriz, proveedores e instituciones bancarias que gracias a su apoyo constante para con nosotros.

EL DIRECTORIO

A continuación, el Presidente expone que sería conveniente proponer como **Auditor Externo** para el ejercicio social que concluye el 31 de diciembre de 2024 al Cdor. Daniel Petito, lo cual es aprobado por unanimidad, estando a lo que en definitiva resuelvan los accionistas. Toma la palabra la Presidente y manifiesta que habiéndose manifestado su renuncia y habiéndose aprobado los estados contables sin observaciones resulta necesario fijar la fecha para la realización de la Asamblea General de Accionistas que considerará la documentación y lo tratado aprobada en esta reunión, decidiéndose por unanimidad

convocar a Asamblea General Ordinaria para el día 28 de mayo de 2024, a las 10:00 horas en la calle 9 de Julio 1455 de la Ciudad de Mendoza, para tratar el siguiente orden del día. **1)** Consideración y aprobación de los estados contables, informe del síndico y memoria correspondiente al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2023. **2)** Distribución de resultados del ejercicio; **3)** Aprobación de la gestión de directores y síndico. **4)** Consideración del pago de remuneraciones al directorio correspondientes al ejercicio cerrado 2023-; **5)** Elección de síndico titular y suplente. **6).** Designación de auditor externo por el ejercicio social que concluye el 31 de diciembre de 2024. **7).** Consideración de la renuncia presentada por el presidente de la sociedad. **8).** Designación del nuevo presidente. **9).** Consideración del otorgamiento de un poder general de administración de favor del señor Gonzalo Gallego. **10).** Elección de dos accionistas para que firmen el acta.” A continuación los presentes resuelven encomendar a Presidencia para que adopte las medidas del caso a fin de contar en el acto asambleario convocado en esta reunión con la presencia de la totalidad del capital accionario, como también de mantener a disposición de los Señores Accionistas, en la sede social, copia de los Estados Contables conforme lo prevé el Art. 67 de la Ley 19550, (t.o. 1984) y todo lo demás referente a la organización del acto asambleario convocado en esta reunión, por lo que se prescindirá de la publicación edictal en el caso que la asamblea revista el carácter de unánime. Se pasa a tratar el siguiente punto del Orden del Día: **3.** Declaración Jurada de Encuadramiento Pyme. El Directorio por unanimidad expresa con carácter de Declaración Jurada, que EBUCAR S.A., es una empresa Pymes, conforme lo dispone la Resolución Nº 519/2018 de SEPYME conforme lo dispone la Comisión Nacional de Valores.

No habiendo más asunto que tratar se dio por terminada la reunión siendo las 11:15horas, firmando los presentes en prueba de conformidad y ratificación de lo actuado.

Gonzalo Gallego
Presidente

Pablo Lledó
Director

Javier Lledó
Director

Miguel Royo
Síndico