

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2023 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa**

## Información Legal

**Denominación:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

**Ejercicio económico N°:** 81 iniciado el 1° de julio de 2023.

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

**Actividad principal:** Inmobiliaria.

**Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio:** 23 de junio de 1943.

**Última modificación del estatuto o contrato social:** asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 27 de abril de 2023 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 12 de septiembre de 2023 bajo el numero 15555 Libro 114 Tomo – de Sociedades por Acciones.

**Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social:** 5 de abril de 2043.

**Número de inscripción en la Inspección General de Justicia:** 213.036.

**Capital:** 736.822.824 acciones. (\*)

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de \$):** 7.368.

**Denominación de la sociedad controlante:** Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (Cresud S.A.C.I.F. y A.).

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

**Actividad principal de la sociedad controlante:** Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

**Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital:** 415.859.290 acciones.

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio:** 57,16% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción	736. 822.824	7.368

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(2) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria.

(\*) Se encuentra pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 04/01/2024.

# Índice

Glosario de términos.....	1
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado.....	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado.....	3
Estado de Cambios en los Patrimonios Intermedio Condensado Consolidado.....	4
Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado.....	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo .....	7
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas .....	8
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones .....	9
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones .....	9
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable .....	11
Nota 6 - Información por segmentos.....	11
Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos .....	12
Nota 8 - Propiedades de inversión.....	15
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo .....	17
Nota 10 - Propiedades para la venta .....	17
Nota 11 - Activos intangibles .....	17
Nota 12 - Derecho de uso de activos .....	18
Nota 13 - Instrumentos financieros por categoría.....	18
Nota 14 - Créditos por ventas y otros créditos .....	19
Nota 15 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo.....	20
Nota 16 - Deudas comerciales y otras deudas.....	21
Nota 17 - Préstamos.....	21
Nota 18 - Provisiones .....	21
Nota 19 - Impuestos .....	22
Nota 20 - Ingresos .....	23
Nota 21 - Gastos por naturaleza.....	23
Nota 22 - Costos .....	23
Nota 23 - Otros resultados operativos, netos.....	24
Nota 24 - Resultados financieros, netos .....	24
Nota 25 - Transacciones con partes relacionadas .....	24
Nota 26 - Resolución General N° 622 de la CNV.....	27
Nota 27 - Activos y pasivos en moneda extranjera .....	27
Nota 28 - Otros hechos relevantes del período.....	28
Nota 29 - Hechos posteriores .....	31

## **Glosario de términos**

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CCL	Contado con Liquidación
Celap	Centro de Entretenimientos La Plata S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
MEP	Mercado Electrónico de Pagos
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	31.12.2023	30.06.2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	1.285.849	1.178.019
Propiedades, planta y equipo	9	20.634	20.973
Propiedades para la venta	10, 22	13.415	12.472
Activos intangibles	11	35.882	16.420
Derecho de uso de activos	12	6.242	6.066
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	81.531	76.617
Activos por impuesto diferido	19	3.590	1.777
Créditos por impuesto a las ganancias		23	43
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	12.534	9.170
Inversiones en activos financieros	13	6.648	3.972
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>1.466.348</b>	<b>1.325.529</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 22	371	298
Inventarios	22	587	684
Créditos por impuesto a las ganancias		320	1.507
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	65.241	53.475
Inversiones en activos financieros	13	102.292	71.118
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	16.035	18.052
<b>Total del activo corriente</b>		<b>184.846</b>	<b>145.134</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1.651.194</b>	<b>1.470.663</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		788.455	748.240
Interés no controlante		49.267	46.151
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>837.722</b>	<b>794.391</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	13, 17	202.927	139.136
Pasivo por arrendamientos		8.178	5.463
Pasivos por impuesto diferido	19	393.115	342.431
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	25.787	20.332
Provisiones	18	18.678	12.233
Remuneraciones y cargas sociales		100	186
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>648.785</b>	<b>519.781</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos	13, 17	113.427	83.942
Pasivo por arrendamientos		1.378	772
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	40.846	62.114
Impuesto a las ganancias a pagar		4.091	2.176
Provisiones	18	1.588	1.744
Instrumentos financieros derivados	13	11	12
Remuneraciones y cargas sociales		3.346	5.731
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>164.687</b>	<b>156.491</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>813.472</b>	<b>676.272</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.651.194</b>	<b>1.470.663</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos	20	101.457	96.193	54.359	53.574
Costos	21, 22	(32.756)	(32.632)	(17.430)	(17.056)
<b>Resultado bruto</b>		<b>68.701</b>	<b>63.561</b>	<b>36.929</b>	<b>36.518</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	137.822	(91.958)	(18.980)	(67.743)
Gastos generales y de administración	21	(6.821)	(12.294)	(7.449)	(6.711)
Gastos de comercialización	21	(5.725)	(4.030)	(3.257)	(2.229)
Otros resultados operativos, netos	23	(698)	(9.532)	(63)	(10.225)
<b>Resultado operativo</b>		<b>193.279</b>	<b>(54.253)</b>	<b>7.180</b>	<b>(50.390)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	19.926	4.104	16.528	607
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>213.205</b>	<b>(50.149)</b>	<b>23.708</b>	<b>(49.783)</b>
Ingresos financieros	24	4.768	838	4.189	623
Costos financieros	24	(15.109)	(16.112)	(8.792)	(9.361)
Otros resultados financieros	24	(33.873)	7.926	(30.257)	7.141
RECPAM	24	32.560	26.831	22.581	10.429
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>(11.654)</b>	<b>19.483</b>	<b>(12.279)</b>	<b>8.832</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>201.551</b>	<b>(30.666)</b>	<b>11.429</b>	<b>(40.951)</b>
Impuesto a las ganancias	19	(54.958)	78.738	10.880	84.287
<b>Resultado del período</b>		<b>146.593</b>	<b>48.072</b>	<b>22.309</b>	<b>43.336</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)		(4.436)	(1.230)	(3.921)	(280)
Superávit por revaluación		-	(544)	-	(544)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(4.436)</b>	<b>(1.774)</b>	<b>(3.921)</b>	<b>(824)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>142.157</b>	<b>46.298</b>	<b>18.388</b>	<b>42.512</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		141.519	46.992	23.422	42.749
Interés no controlante		5.074	1.080	(1.113)	587
<b>Resultado integral atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		136.611	45.210	19.014	41.862
Interés no controlante		5.546	1.088	(626)	650
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)</b>					
Básico		189,45	62,66	31,35	57,00
Diluido		189,70	63,93	31,40	58,16

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

(ii) Ver Nota 28 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													Interés no controlante	Total del patrimonio
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal			
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir (iv)	Acciones propias en cartera													
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>799</b>	<b>6.553</b>	<b>12</b>	<b>178.219</b>	<b>12.949</b>	<b>264.576</b>	<b>1.037</b>	<b>20.741</b>	<b>103.170</b>	<b>24.315</b>	<b>135.869</b>	<b>748.240</b>	<b>46.151</b>	<b>794.391</b>	
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	141.519	141.519	5.074	146.593	
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.908)	-	(4.908)	472	(4.436)	
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.908)</b>	<b>141.519</b>	<b>136.611</b>	<b>5.546</b>	<b>142.157</b>	
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	5.926	-	-	22.014	(27.940)	-	-	-	
Recompra de acciones propias (iii)	(168)	-	168	-	-	-	-	-	-	(5.879)	-	(5.879)	-	(5.879)	
Ejercicio warrants (ii)	4	-	-	-	(63)	135	-	-	-	-	-	76	-	76	
Emisión de acciones	6.640	(6.553)	(87)	-	-	-	(3.850)	-	-	3.850	-	-	-	-	
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31	31	
Distribución de dividendos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(90.585)	(90.585)	(2.469)	(93.054)	
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	-	-	-	52	-	-	-	-	
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)	8	-	
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>7.276</b>	<b>-</b>	<b>92</b>	<b>178.219</b>	<b>12.886</b>	<b>264.711</b>	<b>(2.865)</b>	<b>26.667</b>	<b>103.170</b>	<b>39.436</b>	<b>158.863</b>	<b>788.455</b>	<b>49.267</b>	<b>837.722</b>	

- (i) Incluye ARS 13 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.  
(ii) Al 31 de diciembre de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.319.038. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.  
(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 15 de junio de 2023. Al 31 de diciembre de 2023 se han recomprado 7.839.874 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.  
(iv) Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.  
(v) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2023 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>(6.870)</b>	<b>18.568</b>	<b>390</b>	<b>64.295</b>	<b>(52.068)</b>	<b>24.315</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(4.908)	-	-	(4.908)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.908)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4.908)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	22.014	-	-	-	22.014
Recompra de acciones propias	(5.879)	-	-	-	-	(5.879)
Emisión de acciones	3.850	-	-	-	-	3.850
Reserva por pagos basados en acciones	54	-	-	-	(2)	52
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(8)	(8)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>(8.845)</b>	<b>40.582</b>	<b>(4.518)</b>	<b>64.295</b>	<b>(52.078)</b>	<b>39.436</b>

- (1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.  
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>155.578</b>	<b>12.990</b>	<b>293.670</b>	<b>1.084</b>	<b>13.888</b>	<b>103.170</b>	<b>(27.860)</b>	<b>154.408</b>	<b>707.739</b>	<b>48.447</b>	<b>756.186</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	46.992	46.992	1.080	48.072
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.782)	-	(1.782)	8	(1.774)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.782)</b>	<b>46.992</b>	<b>45.210</b>	<b>1.088</b>	<b>46.298</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	6.853	-	114.359	(121.212)	-	-	-	-
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	(2.512)	-	(2.512)	-	-	(2.512)
Ejercicio warrants	-	-	-	(2)	9	-	-	-	-	-	7	-	7
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19.336)	(19.336)	(473)	(19.809)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(9)	-	-	9	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(1.350)	-	(1.350)	-	-	(1.350)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(50)	-	(50)	-	50	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>800</b>	<b>11</b>	<b>155.578</b>	<b>12.988</b>	<b>293.679</b>	<b>1.075</b>	<b>20.741</b>	<b>103.170</b>	<b>80.814</b>	<b>60.852</b>	<b>729.708</b>	<b>49.112</b>	<b>778.820</b>

(i) Incluye ARS 8 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

(ii) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(3.313)</b>	<b>18.568</b>	<b>2.246</b>	<b>5.963</b>	<b>(51.324)</b>	<b>(27.860)</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(1.237)	-	(545)	(1.782)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.237)</b>	<b>-</b>	<b>(545)</b>	<b>(1.782)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	114.359	-	114.359
Recompra de acciones propias	(2.512)	-	-	-	-	(2.512)
Reserva por pagos basados en acciones	13	-	-	-	(4)	9
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(1.350)	-	-	(1.350)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(50)	(50)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>(5.812)</b>	<b>18.568</b>	<b>(341)</b>	<b>120.322</b>	<b>(51.923)</b>	<b>80.814</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

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

	Nota	31.12.2023	31.12.2022
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	36.122	34.642
Impuesto a las ganancias pagado		(2.577)	(1.507)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>33.545</b>	<b>33.135</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(3.272)	(4.120)
Cobros por venta de propiedades de inversión		25.659	6.627
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(856)	(729)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		2	28
Adquisición de activos intangibles		(156)	(125)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		245	660
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		13.015	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		-	(31)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(95.777)	(23.371)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		111.112	31.231
Intereses cobrados		1.126	328
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		622	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(99)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>51.621</b>	<b>10.498</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		4.424	1.386
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(11.371)	(42.613)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		28.249	(10.030)
Intereses pagados		(17.661)	(14.760)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		31	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(56)
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	16
Dividendos pagados		(88.003)	(13.415)
Ejercicio warrants		76	6
Cancelación de arrendamientos financieros		(144)	(37)
Recompra de acciones propias		(5.879)	(2.512)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(90.278)</b>	<b>(82.015)</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(5.112)</b>	<b>(38.382)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	18.052	56.921
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(4.458)	(707)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		7.553	(153)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>16.035</b>	<b>17.679</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L. ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
Carlos Brondo  
Contador Público (UNCUYO)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

(Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

### 1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 5 de febrero de 2024.

IRSA fue fundada en 1943 y se ha dedicado a diversas actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991. IRSA y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”.

Nuestra controlante directa es Cresud, cuyos principales accionistas son Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., y cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 15 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

La Sociedad es operadora y titular de participaciones mayoritarias (con excepción de La Ribera Shopping que posee el 50% de participación) en una cartera de catorce centros comerciales operativos en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Asimismo, la Sociedad administra una cartera de 5 edificios de oficinas, y posee participaciones mayoritarias en 3 hoteles incluidos el hotel Libertador y el hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el hotel Llao Llao, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en el sur de Argentina. Adicionalmente, el Grupo participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

### Contexto económico en el que operó el Grupo

El Grupo operó en un contexto económico cuyas principales variables han tenido una fuerte volatilidad. A continuación se detallan las principales:

- El país finalizó el año 2023 con una caída de su actividad del 1,4%, según datos preliminares del INDEC.
- La inflación acumulada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 alcanzó el 211% (IPC).
- Entre dichas fechas, el peso se depreció en términos nominales frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 180 a ARS 805 por cada dólar al cierre del periodo.
- La autoridad monetaria mantuvo durante el 2023 las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores a fin de contener la demanda de dólares. Estas restricciones no han impedido cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales de la compañía.

El 10 de diciembre de 2023 asumió un nuevo gobierno en Argentina, que se propone llevar adelante una amplia reforma de leyes y regulaciones.

Entre sus primeras medidas, el nuevo gobierno publicó un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) donde se modifican una serie de leyes, introduciéndose reformas en el mercado de trabajo, el código aduanero y en el status de las empresas públicas, entre otras. Si bien el DNU debe ser tratado y ratificado por al menos una de las cámaras del Congreso de la Nación, sus disposiciones se encuentran parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023, considerando una serie de acciones judiciales que han concedido la suspensión de ciertas modificaciones.

Adicionalmente, se convocó al Congreso de la Nación a sesiones extraordinarias para que trate una serie de iniciativas legislativas, entre ellas un proyecto de “Ley ómnibus”.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La situación normativa y reglamentaria al 31 de diciembre de 2023 no difiere sustancialmente de la establecida por el gobierno anterior. Los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

## 2. Resumen de las políticas contables significativas

### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las normas de contabilidad 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 normas de contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 del Grupo 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 una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional).

Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2023 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2023 (seis meses)</u> 107%	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2023 (doce meses)</u> 211%
-----------------------------	--	--

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

### 2.2. Políticas contables

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1). Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

## 2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados consolidados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por el Grupo en la preparación de los Estados Financieros consolidados anuales, descriptas en Nota 3 a los mismos.

## 3. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

## 4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se encuentran descriptas en Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados anuales.

### 4.1. Venta edificio Maple

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del "Edificio Maple" ubicado en la calle Suipacha 652/664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 637 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 0,25 millones, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 0,5 millones a través de la prestación de servicios por parte del comprador, los cuales fueron valuados al tipo de cambio CCL de acuerdo a las condiciones pactadas en el contrato.

### 4.2. Venta de pisos en "261 Della Paolera"

El 9 de agosto de 2023 se firmó la escritura por la venta del piso 9º de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 1.184 metros cuadrados, 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 6,3 millones, los cuales fueron abonados en ARS su totalidad.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

El 5 de octubre de 2023 se firmó la escritura por la venta los pisos 25° y 26° de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 2.395 metros cuadrados, 18 unidades de cocheras y 6 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 14,9 millones, los cuales fueron abonados en ARS en su totalidad.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 4 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 4.937 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

### **4.3. Venta Quality Invest S.A.**

Con fecha 31 de agosto de 2023 IRSA ha vendido y transferido el 100% de su participación en Quality Invest S.A. representativo del 50% del capital social. El monto de la transacción ascendió a la suma de USD 22,9 millones, de los cuales USD 21,5 millones han sido cobrados junto con la transferencia de las acciones y el saldo de USD 1,4 millones se cobrará a los 3 años, devengando un interés del 7% anual.

### **4.4. Operación Vista al Muelle – Fideicomiso Boating**

El 31 de octubre de 2023 Vista al Muelle S.A. (VAM), subsidiaria de Liveck S.A., vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6 millones. En el mismo acto, el fideicomiso le vende a VAM unidades en la Torre II por USD 5 millones, las cuales VAM utiliza para cancelar la totalidad de la deuda que tenía con la familia Chamyan. La operación generó una ganancia de USD 1 millón.

### **4.5. Permuta Terreno Ezpeleta**

El 7 de diciembre de 2023, se realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Terreno “Ezpeleta”, de 46 hectáreas, ubicado en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires.

El proyecto inmobiliario que se desarrollará en el predio consiste en un barrio cerrado de 330 lotes unifamiliares y 6 macro lotes para desarrollos de densidad media.

El monto de la operación se fijó en la suma de USD 16,4 millones, que será abonado a IRSA mediante la entrega de 125 lotes unifamiliares del proyecto inmobiliario y además el 40% de la edificabilidad de los lotes multifamiliares de dicho proyecto.

Adicionalmente, la Sociedad recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación.

### **4.6. Venta de acciones GCDI**

Durante los meses de noviembre y diciembre de 2023, IRSA vendió 1.583.560 acciones de GCDI, equivalentes al 0,17% de su participación, por un total de ARS 25,5 millones.

### **4.7. Fideicomiso Edificio del Plata**

Con fecha 10 de noviembre de 2023, la Sociedad suscribió un contrato de fideicomiso de administración al costo para el desarrollo de un proyecto y construcción de un edificio de vivienda, locales comerciales (uso gastronómico) y cocheras complementarias y en el que la Sociedad revestirá el carácter de fiduciante de dinero. Asimismo, como beneficiario del fideicomiso IRSA recibirá aproximadamente 5.128 metros cuadrados vendibles y 32 cocheras. El rol de fiduciario será desempeñado por TMF Trust Company (Argentina) S.A., sociedad con objeto fiduciario que no reviste el carácter de parte relacionada.

El referido contrato de fideicomiso prevé el aporte de un edificio de propiedad del Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”), entidad en la que la Sociedad mantiene una participación significativa, sito en la Manzana comprendida por las calles Carlos Pellegrini, Presidente Perón, Sarmiento y Pasaje Carabelas de la Ciudad de Buenos Aires. Dicho aporte fue realizado el 28 de diciembre de 2023.

Finalmente se informa que el proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con pre-aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los Estados Financieros Consolidados anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2023 y hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

## 6. Información por segmentos

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descritos en la Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultado y otros resultados integrales por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31.12.2023				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	84.304	(457)	17.610	-	101.457
Costos	(14.828)	56	(17.984)	-	(32.756)
<b>Resultado bruto</b>	<b>69.476</b>	<b>(401)</b>	<b>(374)</b>	-	<b>68.701</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	138.962	(1.140)	-	-	137.822
Gastos generales y de administración	(6.955)	54	-	80	(6.821)
Gastos de comercialización	(5.766)	41	-	-	(5.725)
Otros resultados operativos, netos	(758)	(7)	147	(80)	(698)
<b>Resultado operativo</b>	<b>194.959</b>	<b>(1.453)</b>	<b>(227)</b>	-	<b>193.279</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	18.970	956	-	-	19.926
<b>Resultado del segmento</b>	<b>213.929</b>	<b>(497)</b>	<b>(227)</b>	-	<b>213.205</b>
Activos reportables	1.429.905	3.462	-	217.827	1.651.194
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(813.472)	(813.472)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>1.429.905</b>	<b>3.462</b>	-	<b>(595.645)</b>	<b>837.722</b>

  

	31.12.2022				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	77.591	(430)	19.032	-	96.193
Costos	(13.436)	196	(19.392)	-	(32.632)
<b>Resultado bruto</b>	<b>64.155</b>	<b>(234)</b>	<b>(360)</b>	-	<b>63.561</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(94.114)	2.156	-	-	(91.958)
Gastos generales y de administración	(12.407)	63	-	50	(12.294)
Gastos de comercialización	(4.057)	27	-	-	(4.030)
Otros resultados operativos, netos	(9.610)	(44)	172	(50)	(9.532)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(56.033)</b>	<b>1.968</b>	<b>(188)</b>	-	<b>(54.253)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	5.409	(1.305)	-	-	4.104
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(50.624)</b>	<b>663</b>	<b>(188)</b>	-	<b>(50.149)</b>
Activos reportables	1.359.479	(8.225)	-	172.252	1.523.506
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(744.691)	(744.691)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>1.359.479</b>	<b>(8.225)</b>	-	<b>(572.439)</b>	<b>778.815</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.  
 (2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 6 al 31 de diciembre de 2023.  
 (i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	31.12.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	56.210	3.512	4.527	18.871	1.184	84.304
Costos	(2.909)	(284)	(2.459)	(8.372)	(804)	(14.828)
<b>Resultado bruto</b>	<b>53.301</b>	<b>3.228</b>	<b>2.068</b>	<b>10.499</b>	<b>380</b>	<b>69.476</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	152.015	466	(13.889)	-	370	138.962
Gastos generales y de administración	(6.475)	(533)	(2.572)	(2.734)	5.359	(6.955)
Gastos de comercialización	(2.466)	(115)	(1.705)	(1.286)	(194)	(5.766)
Otros resultados operativos, netos	(549)	(58)	(994)	(141)	984	(758)
<b>Resultado operativo</b>	<b>195.826</b>	<b>2.988</b>	<b>(17.092)</b>	<b>6.338</b>	<b>6.899</b>	<b>194.959</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	18.970	18.970
<b>Resultado del segmento</b>	<b>195.826</b>	<b>2.988</b>	<b>(17.092)</b>	<b>6.338</b>	<b>25.869</b>	<b>213.929</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	534.349	222.074	540.904	-	2.312	1.299.639
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	77.950	77.950
Otros activos reportables	1.381	220	29.985	17.746	2.984	52.316
<b>Activos reportables</b>	<b>535.730</b>	<b>222.294</b>	<b>570.889</b>	<b>17.746</b>	<b>83.246</b>	<b>1.429.905</b>

  

	31.12.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	49.181	5.092	6.764	15.480	1.074	77.591
Costos	(3.179)	(395)	(1.554)	(7.449)	(859)	(13.436)
<b>Resultado bruto</b>	<b>46.002</b>	<b>4.697</b>	<b>5.210</b>	<b>8.031</b>	<b>215</b>	<b>64.155</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(18.364)	(24.707)	(50.890)	-	(153)	(94.114)
Gastos generales y de administración	(6.048)	(710)	(2.242)	(2.236)	(1.171)	(12.407)
Gastos de comercialización	(2.283)	(65)	(436)	(1.158)	(115)	(4.057)
Otros resultados operativos, netos	358	(44)	(9)	(75)	(9.840)	(9.610)
<b>Resultado operativo</b>	<b>19.665</b>	<b>(20.829)</b>	<b>(48.367)</b>	<b>4.562</b>	<b>(11.064)</b>	<b>(56.033)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	5.409	5.409
<b>Resultado del segmento</b>	<b>19.665</b>	<b>(20.829)</b>	<b>(48.367)</b>	<b>4.562</b>	<b>(5.655)</b>	<b>(50.624)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	390.667	281.737	584.167	-	1.756	1.258.327
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	56.848	56.848
Otros activos reportables	1.186	3.821	14.327	18.445	6.525	44.304
<b>Activos reportables</b>	<b>391.853</b>	<b>285.558</b>	<b>598.494</b>	<b>18.445</b>	<b>65.129</b>	<b>1.359.479</b>

## 7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>76.615</b>	<b>71.848</b>
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(14.462)	-
Aportes de capital	-	114
Participación en los resultados	19.926	5.419
Otros resultados integrales	(309)	(107)
Dividendos (Nota 25)	(245)	(659)
<b>Cierre del período / ejercicio (ii)</b>	<b>81.525</b>	<b>76.615</b>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a venta de acciones de Quality Invest S.A. y GCDI S.A. (Ex TGLT S.A.).  
 (ii) Al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 incluye (ARS 6) y (ARS 2), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	30.06.2023	31.12.2023	31.12.2022
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	49,96%	49,96%	945	502	327	6
BHSA	29,91%	29,91%	62.256	49.430	12.826	3.893
Quality (1)	-	50,00%	-	14.440	-	(1.526)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	8.595	2.509	6.085	1.585
GCDI (2)	27,94%	27,82%	2.772	3.958	(1.165)	(44)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	6.957	5.776	1.544	258
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>81.525</b>	<b>76.615</b>	<b>19.617</b>	<b>4.172</b>

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero					
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio			
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)	(46)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**)	1.500	(**)	42.877	(**)	203.407
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	715		1		12.245		16.811
GCDI (2)	Argentina	Inmobiliaria	255.747.035		915		(1.637)		9.918

(1) La participación mantenida sobre Quality fue vendida el 31 de agosto de 2023. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

(2) Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(\*\*) Datos al 31 de diciembre de 2023 de acuerdo a NIIF.

## Puerto Retiro y La Rural (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2023. Ver nota 28 en relación a la extensión del contrato de usufructo de La Rural S.A.

## Arcos del Gourmet S.A. ("Arcos o AGSA")

Respecto a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2023 cabe mencionar lo siguiente:

### ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015)

(i): Este proceso fue iniciado el 18/06/2015 por AGSA a fin de plantear la nulidad de la revocación del contrato de readecuación de concesión de uso y explotación, dispuesta por la Resolución N° 170/2014 por la Administración de Bienes del Estado (AABE). Se produjo la prueba y se presentaron los alegatos.

El 24 de agosto de 2022, el Juzgado rechazó la demanda interpuesta por Arcos del Gourmet SA, con costas. En fecha 26 de agosto de 2022, Arcos del Gourmet S.A. apeló la sentencia definitiva dictada en autos. Con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó sentencia, mediante la cual resolvió rechazar el recurso interpuesto por Arcos del Gourmet S.A.

La sentencia dictada por la Cámara fue recurrida ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación mediante recurso extraordinario federal interpuesto el 17 de octubre de 2023. Los asesores legales de la Sociedad consideran que este recurso tiene razonables expectativas de éxito, pues existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema.

(i.a.) INCIDENTE N° 1 - ACTOR: ARCOS DEL GOURMET SA DEMANDADO: EN-AABE Y OTRO S/INC DE MEDIDA CAUTELAR (CAF 030002/2015/1)

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

El 1º de marzo de 2019 se solicitó el dictado de una medida cautelar con el objeto de que “se ordene al AABE suspender todo procedimiento judicial o administrativo de lanzamiento o desalojo, por el cual se pretenda ejecutar, de modo forzado, la resolución AABE N° 170/2014, hasta tanto se dicte sentencia definitiva en el juicio de nulidad promovido en virtud a la misma”, en particular, el proceso caratulado “Playas Ferroviarias de Buenos Aires SA c/ Arcos del Gourmet SA s/ Lanzamiento Ley 17.901” (Expte. CAF 47454/2018). El 6 de mayo de 2021 se hizo lugar a la prórroga de la medida cautelar. Contra dicha resolución, Playas Ferroviarias y la AABE interpusieron recurso de apelación. El 7 de septiembre de 2021 la Cámara resolvió hacer lugar a los recursos de apelación interpuestos por la AABE y Playas Ferroviarias. Contra dicha resolución AGSA interpuso recurso extraordinario federal el 21 de septiembre de 2021. El 17 de noviembre de 2021, la Cámara dictó sentencia en la cual denegó el recurso extraordinario interpuesto por AGSA con costas, bajo el argumento de que el recurso intentado no se dirige a una sentencia definitiva ni resolución equiparable.

## **ARCOS DEL GOURMET SA C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOC DEL ESTADO S/CONSIGNACION (CCF 001461/2015)**

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió abonar el canon de marzo de 2015 como lo hacía habitualmente, con motivo del contrato de concesión que celebró con ADIF. A la fecha se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos.

## **PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA C/ ARCOS DEL GOURMET SA S/LANZAMIENTO LEY 17.091 (CAF 047454/2018)**

El 14 de junio de 2018 Playas Ferroviarias promovió, en los términos de la ley 17.091, un proceso de lanzamiento contra Arcos del Gourmet. El 13 de febrero de 2019 el tribunal resolvió disponer la acumulación del proceso de lanzamiento con la acción de nulidad promovida por Arcos del Gourmet. Como consecuencia de la medida cautelar obtenida el 28 de junio de 2019, el proceso de lanzamiento se mantuvo suspendido. En fecha 11 de mayo de 2022 el Juzgado no hizo lugar a lo solicitado, y resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles, a su vez ordenó a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. realizar las gestiones tendientes a garantizar la continuidad de las actividades comerciales de los sublocatarios y de las fuentes de trabajo que emplean, y que por el plazo de cuanto menos 6 meses, se deberán mantener los valores estipulados con la actual concesionaria. Al día siguiente, AGSA apeló. Finalmente, en fecha 13 de julio de 2022 el Fiscal publicó el dictamen. A raíz del dictamen, la Sala V ordenó el pase de los autos a sentencia. La Sala V dictó sentencia el 19 de septiembre de 2023 rechazando el recurso interpuesto por AGSA y confirmando la sentencia de la instancia anterior. Contra dicha sentencia AGSA interpuso recurso extraordinario federal, que a la fecha no ha sido resuelto.

## **FEDERACION DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (FECOBA) y otros CONTRA GCBA y otros SOBRE AMPARO (CAYT 68795/2013-0)**

FECOBA planteó que el proyecto que se ejecutó en DISTRITO ARCOS no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente. En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial “Distrito Arcos”, como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. Nuestros asesores legales se encuentran analizando los pasos procesales a seguir.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.12.2023		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>812.416</b>	<b>365.603</b>	<b>929.193</b>	<b>377.524</b>
Altas	1.264	2.356	6.855	5.603
Alta de costos iniciales de arrendamientos	3	41	29	105
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(40)	(60)	(37)	(35)
(Bajas) / Transferencias	(33.850)	(2)	(41.439)	1.823
Diferencia de conversión	296	-	(37)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable (ii)	(10.729)	148.551	(82.148)	(19.417)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>769.360</b>	<b>516.489</b>	<b>812.416</b>	<b>365.603</b>

- (i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 137.822 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
- (a) resultado neto negativo de ARS 8.128 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de ARS 355.318 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) un aumento de 30 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 15 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originado principalmente por una suba del componente riesgo país y tasa libre de riesgo de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de ARS 6.565 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 197.934 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;
- (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 9,18% durante el período de seis meses al 31 de diciembre de 2023 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023:

	31.12.2023	30.06.2023
Centros comerciales (i)	534.344	383.498
Oficinas y otras propiedades en alquiler	246.122	273.750
Reservas de tierra	503.680	519.532
Propiedades en desarrollo	253	161
Otros	1450	1078
<b>Total</b>	<b>1.285.849</b>	<b>1.178.019</b>

- (i) Incluye cocheras.

Los siguientes montos han sido reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales:

	31.12.2023	31.12.2022
Ingresos (Nota 20)	78.799	74.448
Costos operativos directos	(22.154)	(23.894)
Costos de desarrollos	(409)	(240)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	17.330	3.429
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	120.492	(95.387)

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 corresponden (ARS 10.150) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 10.163) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 3.224 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 3.206) por la venta del Edificio Maple y (ARS 5) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 27.480 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 11.064 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 12.326 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 3.977 por la venta del Edificio Maple y ARS 113 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 31 de diciembre de 2022 corresponden ARS 193 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 34) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 227 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 3.236 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 149 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 3.087 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera").
- (ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados anuales. No hubo cambios en dichas técnicas.

## **Costa Urbana –ex Solares de Santa María– Costanera Sur, Ciudad de Buenos Aires (IRSA)**

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como “Solares de Santa María” y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 866.806 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos. IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y a aportar tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

En marzo de 2023, se aprobó Mensura con propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público y nos encontramos en proceso de escriturar las 3 parcelas y el sector del Parque Público que se cede a título oneroso.

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

En el frente judicial, cabe señalar que existen dos (2) procesos judiciales conexos:

- (i) El 29 de octubre de 2021 se notificó a la Sociedad la demanda de amparo iniciada por la Asociación Civil Observatorio del Derecho en la Ciudad en relación al predio, en la que se planteó que existieron nulidades que afectaron el proceso de aprobación del Convenio Urbanístico (CU). Con posterioridad se amplió la demanda, impugnándose además cuestiones propuestas en el CU. La Sociedad procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo, lo que fue apelado por la Sociedad y el GCBA. El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV resolvió revocar la sentencia de primera instancia, y en consecuencia rechazar la demanda. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido de forma favorable para la Sociedad.
- (ii) El 18 de octubre de 2023, la Sociedad fue notificada de la demanda de amparo iniciada por los señores Jonatan Baldiviezo y María Eva Koutsovitits en relación al predio, en la que pretenden suspender la realización de la audiencia pública (que tuvo lugar en agosto de 2021), prorrogar el plazo de inscripción para la mentada audiencia y declarar la nulidad de la audiencia pública, para el caso que ya se hubiese llevado a cabo, basado en supuestas violaciones al derecho de participación informada en la misma y del acceso a la información ambiental. Al respecto, la Sociedad contestó demanda el 1 de noviembre de 2023 solicitando el rechazo de la misma. Ello, basado en que la cuestión ya fue parcialmente resuelta por el juicio referido en el punto (i), y que se brindó acabadamente toda la información relevante para la realización del trámite de aprobación del Convenio Urbanístico. Las cuestiones ambientales del proyecto deberán ser tratadas en la etapa correspondiente, según lo establece la ley 123. El 8 de noviembre de 2023 se pronunció la Fiscalía dictaminando que correspondería disponer el rechazo de la acción. A la fecha el expediente se encuentra con autos a sentencia. Atento a las cuestiones debatidas en este proceso, se espera una resolución favorable a los intereses de la Sociedad

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	31.12.2023	30.06.2023
Costos	46.973	19.197	4.364	70.534	82.481
Depreciación acumulada	(27.978)	(18.174)	(3.409)	(49.561)	(46.883)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>18.995</b>	<b>1.023</b>	<b>955</b>	<b>20.973</b>	<b>35.598</b>
Altas	520	178	158	856	1.639
Bajas	-	(3)	-	(3)	(6.994)
Diferencia de conversión	-	-	22	22	(6)
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	6	-	6	(6.586)
Depreciación (ii)	(905)	(220)	(95)	(1.220)	(2.678)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>18.610</b>	<b>984</b>	<b>1.040</b>	<b>20.634</b>	<b>20.973</b>
Costos	47.493	19.378	4.544	71.415	70.534
Depreciación acumulada	(28.883)	(18.394)	(3.504)	(50.781)	(49.561)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>18.610</b>	<b>984</b>	<b>1.040</b>	<b>20.634</b>	<b>20.973</b>

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de diciembre de 2023, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 910 en "Costos", ARS 306 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en "Gastos de comercialización" respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.12.2023	30.06.2023
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.228</b>	<b>6.703</b>	<b>4.839</b>	<b>12.770</b>	<b>14.410</b>
Altas	-	189	24	213	655
Diferencia de conversión	-	2.378	-	2.378	30
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	-	-	-	(893)
Bajas	(23)	(1.552)	-	(1.575)	(1.432)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.205</b>	<b>7.718</b>	<b>4.863</b>	<b>13.786</b>	<b>12.770</b>
No corriente				13.415	12.472
Corriente				371	298
<b>Total</b>				<b>13.786</b>	<b>12.770</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de diciembre de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	31.12.2023	30.06.2023
Costos	984	6.171	17.221	24.376	22.235
Amortización acumulada	-	(5.654)	(2.302)	(7.956)	(7.181)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>984</b>	<b>517</b>	<b>14.919</b>	<b>16.420</b>	<b>15.054</b>
Altas	3	152	4.392	4.547	2.924
Bajas	-	-	(132)	(132)	(370)
Transferencias	-	-	15.248	15.248	(413)
Diferencia de conversión	3	-	-	3	-
Amortizaciones (i)	-	(195)	(9)	(204)	(775)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>990</b>	<b>474</b>	<b>34.418</b>	<b>35.882</b>	<b>16.420</b>
Costos	990	6.323	36.729	44.042	24.376
Amortización acumulada	-	(5.849)	(2.311)	(8.160)	(7.956)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>990</b>	<b>474</b>	<b>34.418</b>	<b>35.882</b>	<b>16.420</b>

(i) Al 31 de diciembre de 2023 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 153 dentro de "Costos", ARS 50 en "Gastos generales y de administración" y ARS 1 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 12. Derecho de uso de activos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.278	945
Centro de convenciones	4.964	5.121
<b>Total derecho de uso de activos</b>	<b><u>6.242</u></b>	<b><u>6.066</u></b>
No corriente	6.242	6.066
<b>Total</b>	<b><u>6.242</u></b>	<b><u>6.066</u></b>

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

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	122	66
Centro de convenciones	155	105
<b>Total depreciación de derecho de uso de activos(i)</b>	<b><u>277</u></b>	<b><u>171</u></b>

- (i) Al 31 de diciembre de 2023 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 166 dentro de "Costos", ARS 38 en "Gastos generales y de administración" y ARS 73 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2023 son los siguientes:

	<b>Activos financieros a costo amortizado</b>	<b>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1</b>	<b>Subtotal activos financieros</b>	<b>Activos no financieros</b>	<b>Total</b>
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	65.690	-	65.690	14.467	80.157
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	13.871	13.871	-	13.871
- Fondos comunes de inversión	-	52.214	52.214	-	52.214
- Bonos	-	36.207	36.207	-	36.207
- Otros	2.605	4.043	6.648	-	6.648
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	13.605	-	13.605	-	13.605
- Inversiones a corto plazo	-	2.430	2.430	-	2.430
<b>Total de activo</b>	<b><u>81.900</u></b>	<b><u>108.765</u></b>	<b><u>190.665</u></b>	<b><u>14.467</u></b>	<b><u>205.132</u></b>

	<b>Pasivos financieros a costo amortizado</b>	<b>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1</b>	<b>Subtotal pasivos financieros</b>	<b>Pasivos no financieros</b>	<b>Total</b>
<b>31 de diciembre de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	27.945	-	27.945	38.688	66.633
Préstamos (Nota 17)	316.354	-	316.354	-	316.354
Instrumentos financieros derivados:					
- Futuros sobre bonos	-	11	11	-	11
<b>Total de pasivo</b>	<b><u>344.299</u></b>	<b><u>11</u></b>	<b><u>344.310</u></b>	<b><u>38.688</u></b>	<b><u>382.998</u></b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2023 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	49.914	-	49.914	15.199	65.113
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	10.428	10.428	-	10.428
- Fondos comunes de inversión	-	41.647	41.647	-	41.647
- Bonos	-	19.044	19.044	-	19.044
- Otros	1.297	2.674	3.971	-	3.971
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	10.858	-	10.858	-	10.858
- Inversiones a corto plazo	-	7.194	7.194	-	7.194
<b>Total de activo</b>	<b>62.069</b>	<b>80.987</b>	<b>143.056</b>	<b>15.199</b>	<b>158.255</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	40.641	-	40.641	41.805	82.446
Préstamos (Nota 17)	223.078	-	223.078	-	223.078
Instrumentos financieros derivados:					
- Futuros sobre bonos	-	12	12	-	12
<b>Total de pasivo</b>	<b>263.719</b>	<b>12</b>	<b>263.731</b>	<b>41.805</b>	<b>305.536</b>

Al 31 de diciembre de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

## 14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.12.2023	30.06.2023
Deudores por ventas, alquileres y servicios	32.161	30.833
Menos: Previsión para deudores incobrables	(2.382)	(2.468)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>29.779</b>	<b>28.365</b>
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	28.912	19.352
Adelantos a proveedores	5.308	4.813
Créditos fiscales	2.856	3.059
Gastos pagados por adelantado	1.690	1.259
Plan incentivo largo plazo	1	2
Créditos diversos	9.229	5.795
<b>Total otros créditos</b>	<b>47.996</b>	<b>34.280</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>77.775</b>	<b>62.645</b>
No corriente	12.534	9.170
Corriente	65.241	53.475
<b>Total</b>	<b>77.775</b>	<b>62.645</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución de la provisión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.468</b>	<b>3.803</b>
Altas (i)	167	434
Recuperos (i)	(116)	(250)
Diferencia de cambio	1.499	767
RECPAM	(1.636)	(2.286)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>2.382</u></b>	<b><u>2.468</u></b>

(i) Las altas y recuperos se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<b>Nota</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Ganancia del período		146.593	48.072
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	54.958	(78.738)
Amortizaciones y depreciaciones	21	1.801	2.162
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		1	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(137.822)	91.958
Resultado por venta de activos intangibles		132	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos		865	-
Realización de diferencia de conversión		-	(875)
Resultado por venta de propiedades para la venta		(2.222)	(5.266)
Resultados financieros, netos		11.025	(28.750)
Provisiones y previsiones		(1.871)	14.140
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(19.926)	(4.104)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución / (Aumento) en inventarios		97	(65)
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta		(117)	293
Aumento en créditos por venta y otros créditos		(3.399)	(2.276)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(11.319)	(934)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(2.465)	(897)
Disminución en provisiones		(209)	(78)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b><u>36.122</u></b>	<b><u>34.642</u></b>

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Emisión de Obligaciones Negociables	-	81.978
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	134
Otros resultados integrales subsidiarias	4.436	1.774
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	6	31
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	-	6.627
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	-	544
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	760
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	-	22
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	2.316	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	162
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	-	6.393
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	455	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.735	-
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	1.263	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	-	1.037
Permuta propiedades de inversión	392	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	1.567	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	748	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	15.248	-
Aumento de activos intangibles a través de deudas comerciales y otras deudas	4.391	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	276	-

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Anticipo de clientes (*)	17.774	18.784
Deudas comerciales	4.173	5.840
Provisión facturas a recibir	4.593	5.067
Derechos de admisión (*)	16.294	16.885
Otras ganancias a devengar	282	300
Depósitos de locatarios	454	291
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>43.570</b>	<b>47.167</b>
Deudas fiscales	4.322	5.834
Otras deudas	18.741	29.445
<b>Total otras deudas</b>	<b>23.063</b>	<b>35.279</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>66.633</b>	<b>82.446</b>
No corriente	25.787	20.332
Corriente	40.846	62.114
<b>Total</b>	<b>66.633</b>	<b>82.446</b>

(\*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

## 17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre de 2023 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Obligaciones negociables	275.062	199.638	269.605	201.039
Préstamos bancarios y otros	4.523	5.322	4.523	5.322
Descubiertos bancarios	31.560	13.623	31.560	13.623
Otros préstamos	3.765	3.555	3.765	3.555
Préstamos con accionistas minoritarios	1.444	940	1.444	940
<b>Total préstamos</b>	<b>316.354</b>	<b>223.078</b>	<b>310.897</b>	<b>224.479</b>
No corriente	202.927	139.136		
Corriente	113.427	83.942		
<b>Total</b>	<b>316.354</b>	<b>223.078</b>		

## 18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones del Grupo categorizados por tipo de provisión:

	<u>Reclamos legales (iii)</u>	<u>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>13.975</b>	<b>2</b>	<b>13.977</b>	<b>1.756</b>
Aumentos (i)	1.724	-	1.724	15.864
Participación en los resultados	-	4	4	(33)
Recuperos (i)	(41)	-	(41)	(463)
Utilizaciones	(209)	-	(209)	(138)
RECPAM	4.811	-	4.811	(3.009)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>20.260</b>	<b>6</b>	<b>20.266</b>	<b>13.977</b>
No corriente			18.678	12.233
Corriente			1.588	1.744
<b>Total</b>			<b>20.266</b>	<b>13.977</b>

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo.

(iii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## IDBD

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023, el Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

El 21 de septiembre de 2020, IDBD presentó una demanda contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA ante el Tribunal de Distrito de Tel-Aviv Jaffa (caso civil núm. 29694-09-20). El monto reclamado por IDBD es de 140 millones de NIS, alegando que Dolphin BV e IRSA incumplieron un supuesto compromiso legalmente vinculante de transferir a IDBD 2 cuotas de 70 millones de NIS. El 24 de diciembre de 2020, y tras la aprobación del tribunal de insolvencia, el fiduciario de IDBD presentó una moción para anular el reclamo, manteniendo el derecho como fideicomisario de IDBD, de presentar un nuevo reclamo inter alia en el mismo asunto, luego de realizar una investigación sobre las razones de la insolvencia de IDBD. El 24 de diciembre de 2020, el tribunal emitió una sentencia para desestimar el reclamo según lo solicitado. El 31 de octubre de 2021, el Comisionado de Insolvencia notificó que no se oponía a la moción, y en esa misma fecha, el tribunal confirmó la moción iniciada por el fideicomisario de IDBD.

El 26 de diciembre de 2021 IDBD presentó la demanda contra Dolphin BV e IRSA por la suma de 140 millones de NIS, más intereses y costas.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de la Sociedad con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros condensados intermedios el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

## 19. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(6.087)	41.682
Impuesto diferido	(48.871)	37.056
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(54.958)</b>	<b>78.738</b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
<b>Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b>	<b>(62.245)</b>	<b>(3.348)</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	5.076	1.794
Previsión de quebrantos	(446)	(32.589)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	2.319	26.974
Diferencia entre provisión y declaración jurada	3.123	35.226
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	4.792	57.485
Ajuste por inflación impositivo	(7.577)	(6.804)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b>(54.958)</b>	<b>78.738</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(340.654)</b>	<b>(438.911)</b>
Cargo por impuesto diferido	(48.871)	98.257
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(389.525)</b>	<b>(340.654)</b>
Activo por impuesto diferido	3.590	1.777
Pasivo por impuesto diferido	(393.115)	(342.431)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>(389.525)</b>	<b>(340.654)</b>

Véase nuestro informe de fecha 05/02/24  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 20. Ingresos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Alquiler base	28.588	25.188
Alquiler contingente	23.770	22.194
Derechos de admisión	4.623	3.847
Estacionamiento	2.622	2.020
Comisiones	750	994
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	474	472
Otros alquileres y servicios	519	457
Aplanamiento de contratos escalonados	(158)	241
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>61.188</b>	<b>55.413</b>
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	18.862	15.478
Venta de propiedades para la venta	3.796	6.267
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>83.846</b>	<b>77.158</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	17.611	19.035
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>17.611</b>	<b>19.035</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>101.457</b>	<b>96.193</b>

## 21. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Costo de venta de bienes y servicios	3.202	-	-	3.202	2.130
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	10.903	5.675	754	17.332	16.270
Amortizaciones y depreciaciones	1.329	394	78	1.801	2.162
Honorarios y retribuciones por servicios	678	2.080	984	3.742	2.790
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	9.048	929	15	9.992	9.763
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	4.802	24	620	5.446	7.039
Impuestos, tasas y contribuciones	1.733	590	3.186	5.509	4.830
Honorarios a directores (Nota 25) (i)	-	(3.605)	-	(3.605)	2.430
Alquileres y expensas	310	107	8	425	592
Deudores incobrables (cargo y recuperó)	-	-	51	51	(9)
Otros gastos	751	627	29	1.407	959
<b>Total al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>32.756</b>	<b>6.821</b>	<b>5.725</b>	<b>45.302</b>	<b>-</b>
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>32.632</b>	<b>12.294</b>	<b>4.030</b>	<b>-</b>	<b>48.956</b>

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050. El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el presente período, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión, con contrapartida en la línea de Resultados que le dio origen. Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

## 22. Costos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Inventarios al inicio del período	13.454	14.966
Compras y gastos	32.872	33.227
Diferencia de conversión	2.378	(134)
Bajas	(1.575)	(962)
Inventarios al cierre del período	(14.373)	(14.465)
<b>Total costos</b>	<b>32.756</b>	<b>32.632</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de diciembre de 2023 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Real estate	13.786	12.770
Otros	587	684
<b>Total inventarios al cierre del período (*)</b>	<b><u>14.373</u></b>	<b><u>13.454</u></b>

(\*) Inventarios incluye propiedades para la venta e inventarios.

## 23. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Realización de diferencia de conversión (i)	-	888
Donaciones	(188)	(187)
Resultado por venta de negocios conjuntos	(865)	-
Juicios y otras contingencias	(1.683)	(11.719)
Honorarios por administración	95	120
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	666	645
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(1)	-
Otros	1.278	721
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b><u>(698)</u></b>	<b><u>(9.532)</u></b>

(i) Corresponde a la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A.

## 24. Resultados financieros, netos

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	4.768	838
<b>Total ingresos financieros</b>	<b><u>4.768</u></b>	<b><u>838</u></b>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(12.593)	(14.882)
- Otros costos financieros	(2.516)	(1.230)
<b>Total costos financieros</b>	<b><u>(15.109)</u></b>	<b><u>(16.112)</u></b>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	57.001	2.656
- Diferencias de cambio, neta	(94.551)	5.798
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(101)	251
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(895)	71
- Otros resultados financieros	4.673	(850)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b><u>(33.873)</u></b>	<b><u>7.926</u></b>
- RECPAM	32.560	26.831
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b><u>(11.654)</u></b>	<b><u>19.483</u></b>

## 25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y al 30 de junio de 2023:

<u>Rubro</u>	<u>31.12.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Créditos por ventas y otros créditos	21.823	16.138
Inversiones en activos financieros	4.305	3.558
Préstamos	(1.162)	(637)
Deudas comerciales y otras deudas	(14.330)	(27.317)
<b>Total</b>	<b><u>10.636</u></b>	<b><u>(8.258)</u></b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.12.2023	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	196	128	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	1.757	1.155	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	170	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	2.863	3.245	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.483	1.645	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(17)	(283)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	22	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(463)	(178)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	35	24	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	93	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	21	56	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(423)	(277)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(52)	(145)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	16	37	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	10	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>5.619</b>	<b>5.508</b>		
Cresud	740	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(476)	(1.620)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	744	882	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(354)	(521)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(6)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>651</b>	<b>(1.265)</b>		
Futuros y Opciones S.A.	-	2	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(276)	(182)	Obligaciones negociables	Préstamos
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(276)</b>	<b>(180)</b>		
Directores	(3.154)	(24.465)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	1.804	1.521	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	15.261	9.794	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(21)	(19)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	998	1.056	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(10.254)	(260)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8	52	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>4.642</b>	<b>(12.321)</b>		
<b>Total al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b>10.636</b>	<b>(8.258)</b>		

(1) Se encuentran incluidos CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Fundación Puerta 18, Sociedad Rural Argentina, CAM Communication LP, Sutton y Fundación Museo de los Niños.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
Condor	-	6	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	(115)	(6)	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(39)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	1.027	22	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	(82)	131	Operaciones financieras
	20	(56)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	78	100	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>889</b>	<b>197</b>	
Cresud	22	109	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(2.668)	(2.054)	Servicios corporativos
	106	2.924	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(2.740)</b>	<b>979</b>	
Helmir	(167)	(16)	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(167)</b>	<b>(16)</b>	
Directores (1)	3.605	(2.429)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(213)	(61)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	1.683	-	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	242	224	Operaciones financieras
Otras (2)	16	19	Servicios corporativos
	(33)	9	Arrendamientos y/o derechos de uso
	1.305	184	Operaciones financieras
	(113)	(156)	Donaciones
	(305)	(69)	Honorarios y remuneraciones
	(165)	(109)	Servicios legales
<b>Total otras</b>	<b>6.022</b>	<b>(2.388)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>4.004</b>	<b>(1.228)</b>	

(1) Ver Nota 21 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(2) Se encuentran incluidos CAMSA, Fundación Puerta 18, Galerías Pacífico, Estudio Zang, Austral Gold, Bergel y Viñes, Fundación Museo de los Niños, Sociedad Rural Argentina, Sutton, Espacio Digital S.A. y Casposo Argentina Ltd.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31.12.2023	31.12.2022	Descripción de la operación
GCDI S.A.	(22)	-	Venta de acciones
Quality Invest S.A.	(14.440)	-	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>(14.462)</b>	<b>-</b>	
Condor	-	215	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	245	445	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>245</b>	<b>660</b>	

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 26. Resolución General N° 622 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622 de la CNV, a continuación se detallan las notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 11 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Provisiones y provisiones	Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 22 Costos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera

## 27. 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)	31.12.2023	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	27,62	805,45	22.243	13.551
Euros	0,08	889,38	71	48
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	19,47	808,45	15.743	10.776
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>38.057</b>	<b>24.375</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	82,57	805,45	66.508	37.849
Libras	0,63	1.026,63	647	490
Nuevo Israel Shekel	4,35	223,54	973	721
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	5,05	808,45	4.079	3.112
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>72.207</b>	<b>42.172</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	12,29	805,45	9.895	9.009
Pesos Uruguayos	0,05	20,77	1	-
Libras	-	1.026,63	2	-
Euros	-	889,38	4	4
Nuevo Israel Shekel	0,50	223,54	112	54
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>10.014</b>	<b>9.067</b>
<b>Total Activo</b>			<b>120.278</b>	<b>75.614</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	14,13	808,45	11.424	8.668
Pesos Uruguayos	1,06	20,77	22	19
<b>Deudas con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	12,53	808,45	10.126	25
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>21.572</b>	<b>8.712</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	319,76	808,45	258.506	179.360
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1,41	808,45	1.142	601
<b>Total Préstamos</b>			<b>259.648</b>	<b>179.961</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,01	808,45	11	12
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>11</b>	<b>12</b>
<b>Pasivo por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	11,69	808,45	9.452	6.014
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>			<b>9.452</b>	<b>6.014</b>
<b>Provisiones</b>				
Nuevo Israel Shekel	81,63	223,54	18.249	11.441
<b>Total Provisiones</b>			<b>18.249</b>	<b>11.441</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>308.932</b>	<b>206.140</b>

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2023 según Banco Nación Argentina.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

## **28. Otros hechos relevantes del período**

### **Recompra Acciones**

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 5.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 8 por GDS y ARS 425 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

La Compañía informó que el 5 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad extendió el plazo del programa de recompra de acciones por 180 (ciento ochenta) días adicionales a contar a partir del vencimiento del plazo del actual programa de recompra para la adquisición de acciones propias aprobado en fecha 15 de junio de 2023, que operó el día 13 de diciembre de 2023, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

La Compañía informó que el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1.320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, la Sociedad adquirió 7.839.874 acciones ordinarias (valor nominal ARS 10 por acción) por un total de ARS 4.997 millones, el 99,95% del programa aprobado el 15 de junio de 2023. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición.

### **Capitalización por emisión de acciones liberadas y cambio en el Valor Nominal**

Con fecha 13 de septiembre de 2023, la Compañía informó que habiéndose obtenido las autorizaciones de la CNV y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 27 de abril de 2023, en relación a:

(I) la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552,4 millones emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 y con derecho a un voto por acción, y

(II) el cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Se informó a todos los accionistas que revestían tal calidad al 19 de septiembre de 2023 conforme el registro llevado por Caja de Valores S.A., que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar la anotación en los registros escriturales de la Caja de Valores S.A. del cambio de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, es decir que por cada acción de valor nominal ARS 1 corresponden 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descrita tienen derechos económicos en igualdad de condiciones a las que se encontraban anteriormente en circulación.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

Respecto de los accionistas que producto de la anotación en el Registro Escritural mencionado precedentemente les correspondiera fracciones de acciones ordinarias de valor nominal ARS 10 y un voto por acción, las mismas fueron liquidadas en efectivo de acuerdo con el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos. Respecto a los accionistas que por la liquidación no alcanzaron al menos una acción de valor nominal ARS 10, se les asignaron la cantidad necesaria hasta completar el valor nominal de ARS 10.

Asimismo, se informó que el capital social de la Emisora luego de las operaciones indicadas ascendía a la suma de ARS 7.364 millones representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se produjo un cambio en la modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., es decir, que el precio de negociación se registrará por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización hubiesen producido un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción. Asimismo, se informó que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social.

## **Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants**

Con fecha 14 de septiembre de 2023, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación ("warrants") para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia de: (i) el aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) la reforma del artículo séptimo de su estatuto social, modificando el valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, donde la cantidad de acciones de la Sociedad se modificó pasando de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, a 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, todo ello de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 27 de abril de 2023. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al ajuste: 1,1719 (de valor nominal ARS 1). Ratio posterior al ajuste: 1,0639 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al ajuste: USD 0,3689 (de valor nominal ARS 1). Precio posterior al ajuste: USD 0,4063 (de valor nominal ARS 10).

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

## **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas**

Con fecha 5 de octubre de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió destinar el resultado del ejercicio de la siguiente manera: (I) ARS 2.867,5 millones a la integración de la Reserva Legal, (ARS 3.428,9 millones en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea) y, (II) el remanente por la suma de ARS 54.483,3 millones (ARS 65.148,9 millones en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea), a la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 64.000 millones. Teniendo en consideración que los resultados reexpresados fueron suficientes para afrontar el pago de los dividendos propuestos, se aprobó destinar el saldo de los resultados del ejercicio reexpresados (ARS 1.148,9 millones) a la integración de la Reserva para distribución de futuros dividendos. Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

Asimismo, se aprobó distribuir 13.928.410 de acciones propias en cartera de valor nominal ARS 1 a los señores Accionistas en proporción a sus participaciones accionarias. Por el cambio de valor nominal antes mencionado, a cada acción de valor nominal \$ 1 le corresponde 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10, por lo tanto, dicho monto actualizado por la liquidación mencionada corresponde a la cantidad de 12.644.273 acciones de valor nominal ARS 10.

El día 20 de octubre de 2023, la Sociedad informó que ha efectuado el pago del dividendo aprobado en la asamblea de fecha 5 de octubre de 2023 en Argentina.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

El pago del dividendo en efectivo y la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS se han visto demorados debido a las restricciones cambiarias y bursátiles vigentes en Argentina. Con fecha 20 de octubre de 2023, la Compañía depositó el monto correspondiente al dividendo en efectivo en el fondo común de inversión "Super Ahorro \$" administrado por Santander Asset Management Gerente de Fondos Comunes de Inversión S.A., con el objetivo de preservar el valor del dividendo en pesos. Con fecha 12 de diciembre de 2023, la Sociedad transfirió los fondos al Depositario Bank of New York, cumpliendo su obligación de pago de dividendos y quedando en poder del Depositario la conclusión del proceso con la distribución a los tenedores.

Con posterioridad al cierre del período, el 19 de enero de 2024, una vez finalizados los procesos administrativos correspondientes, el Depositario concretó el pago del dividendo en efectivo, por un monto neto por GDS, incluido el rendimiento del fondo "Super Ahorro \$", de USD 0,955110. Asimismo, el 29 de enero de 2024, se realizó la distribución de acciones propias entre los tenedores de GDS.

Lo mencionado precedentemente corresponde al pago de dividendos a tenedores en el extranjero, los dividendos de tenedores locales fueron cancelados con fecha 12 de octubre de 2023.

## **Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants**

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas, que efectuó la Sociedad con fecha 12 de octubre de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,0639 (de valor nominal ARS 10). Ratio posterior a los ajustes: 1,2272 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,4063 (de valor nominal ARS 10). Precio posterior a los ajustes: USD 0,3522 (de valor nominal ARS 10).

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

## **Ejercicio de warrants**

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 168.662, por un equivalente de warrants convertidos de 390.263.

## **Extensión del contrato de usufructo de La Rural S.A.**

Con fecha 11 de diciembre de 2023 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), Ogden S.A., sociedad controlada por el Grupo, junto a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y La Rural de Palermo S.A. celebraron un acuerdo de Joint Venture y Convenio de Accionistas mediante el cual se prorrogó la extensión del plazo de explotación del Predio ubicado en la calle Juncal 4431, CABA (del cual La Rural S.A. es usufructuario) hasta el 31 de diciembre de 2037 con opción de prórroga hasta el 31 de diciembre de 2041.

El mencionado acuerdo es la prórroga del Contrato de Usufructo del Predio Ferial de Palermo ("CUP99/04"), suscripto en 1999 y modificado en 2004, y del Acuerdo de Joint Venture AJV/13 suscripto entre las partes el 25 de septiembre de 2013.

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12.000.000).

La vigencia del referido acuerdo estaba supeditada a la aprobación de la asamblea de la Sociedad Rural Argentina, aprobación que tuvo lugar el día 1 de febrero de 2024.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **29. Hechos posteriores**

### **Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase XII**

El 28 de diciembre de 2023 IRSA informó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase XII el rescate anticipado de la totalidad de las mismas por un monto de capital de UVA 53.784.674, las cuales se encontraban vigentes y en circulación con vencimiento el día 31 de marzo de 2024, de acuerdo con los términos y condiciones de emisión detallados en el Suplemento de Prospecto de fecha 26 de marzo de 2021. El rescate y pago se llevó a cabo el 5 de enero de 2024. El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

### **Programa de Recompra de Acciones**

Con fecha 4 de enero de 2024, la Compañía informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 15 de junio de 2023 por hasta la suma de ARS 5.000 millones, con un plazo de vigencia fijado en 180 días, extendido por un plazo adicional de 180 días, a partir del vencimiento inicial operado el 13 de diciembre de 2023, finalizó en fecha 20 de diciembre de 2023, por haberse completado el monto oportunamente aprobado para la adquisición de acciones propias, habiéndose alcanzado el 99,95% de dicho programa.

Con fecha 5 de enero de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 10 por GDS y ARS 1.200 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.