

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2022 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°: 80 iniciado el 1° de julio de 2022.

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 12 de diciembre de 2019 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 13 de octubre de 2020 bajo el número 9896 Libro 1200 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: 810.895.390 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$): 811.

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: 448.405.846 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 56,08% (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 \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	810.895.390	811

(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 13/01/2023.

Índice

Glosario de términos.....	1
Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados.....	2
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados.....	3
Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados.....	4
Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados.....	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	7
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones	8
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	9
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	9
Nota 6 - Información por segmentos.....	9
Nota 7 - Participación en asociadas y negocios conjuntos.....	11
Nota 8 - Propiedades de inversión.....	12
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo.....	14
Nota 10 - Propiedades para la venta	14
Nota 11 - Activos intangibles	14
Nota 12 - Derechos de uso de activos	15
Nota 13 - Instrumentos financieros por categoría.....	15
Nota 14 - Créditos por ventas y otros créditos	17
Nota 15 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo.....	17
Nota 16 - Deudas comerciales y otras deudas.....	18
Nota 17 - Préstamos.....	18
Nota 18 - Provisiones	19
Nota 19 - Impuestos	20
Nota 20 - Ingresos.....	22
Nota 21 - Gastos por naturaleza.....	23
Nota 22 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados.....	23
Nota 23 - Otros resultados operativos, netos.....	23
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	28
Informe de la Comisión Fiscalizadora	
Informe de Revisión sobre los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados	
Reseña Informativa	

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.

Términos	Definiciones
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
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.
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

Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022

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

	Nota	31.12.2022	30.06.2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	391.197	419.617
Propiedades, planta y equipo	9	9.066	11.431
Propiedades para la venta	10, 22	4.359	4.351
Activos intangibles	11	5.054	4.834
Derecho de uso de activos	12	1.723	1.777
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	24.200	23.083
Activos por impuesto diferido	19	125	109
Créditos por impuesto a las ganancias		14	34
Créditos por ventas y otros créditos	14	5.764	6.204
Inversiones en activos financieros	13	1.327	1.226
Total del activo no corriente		442.829	472.666
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	86	276
Inventarios	22	200	179
Créditos por impuesto a las ganancias		111	77
Créditos por ventas y otros créditos	14	17.080	15.496
Inversiones en activos financieros	13	23.242	26.382
Instrumentos financieros derivados	13	7	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	5.677	18.279
Total del activo corriente		46.403	60.689
TOTAL DEL ACTIVO		489.232	533.355
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		234.326	227.271
Interés no controlante		15.769	15.557
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		250.095	242.828
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	17	42.895	18.674
Pasivos por arrendamientos		1.522	1.642
Pasivos por impuesto diferido	19	129.170	141.053
Deudas comerciales y otras deudas	16	5.429	5.089
Provisiones	18	3.705	280
Remuneraciones y cargas sociales		87	133
Total del pasivo no corriente		182.808	166.871
Pasivo corriente			
Préstamos	17	42.138	88.249
Pasivos por arrendamientos		232	114
Deudas comerciales y otras deudas	16	11.948	12.195
Impuesto a las ganancias a pagar		864	21.629
Provisiones	18	230	283
Instrumentos financieros derivados	13	-	23
Remuneraciones y cargas sociales		917	1.163
Total del pasivo corriente		56.329	123.656
TOTAL DEL PASIVO		239.137	290.527
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		489.232	533.355

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Ingresos	20	30.890	21.527	17.205	12.120
Costos	21, 22	(10.479)	(8.212)	(5.478)	(4.447)
Ganancia bruta		20.411	13.315	11.727	7.673
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(29.530)	43.731	(21.755)	57.674
Gastos generales y de administración	21	(3.948)	(3.689)	(2.156)	(2.107)
Gastos de comercialización	21	(1.294)	(1.636)	(716)	(911)
Otros resultados operativos, netos	23	(3.061)	(79)	(3.284)	(209)
(Pérdida) / ganancia operativa		(17.422)	51.642	(16.184)	62.120
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	1.318	(234)	196	98
(Pérdida) / ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(16.104)	51.408	(15.988)	62.218
Ingresos financieros	24	269	307	200	174
Costos financieros	24	(5.174)	(7.513)	(3.006)	(3.621)
Otros resultados financieros	24	2.545	14.914	2.293	8.545
RECPAM	24	8.616	837	3.350	107
Resultados financieros, netos		6.256	8.545	2.837	5.205
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(9.848)	59.953	(13.151)	67.423
Impuesto a las ganancias	19	25.284	(10.241)	27.066	(15.536)
Resultado del período		15.436	49.712	13.915	51.887
Otros resultados integrales:					
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>					
Diferencia de conversión		(395)	(845)	(90)	(494)
Superávit por revaluación		(175)	-	(175)	-
Total de otros resultados integrales del período		(570)	(845)	(265)	(494)
Resultado y otros resultados integrales del período		14.866	48.867	13.650	51.393
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		15.090	50.105	13.727	51.392
Interés no controlante		346	(393)	188	495
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		14.518	49.285	13.443	50.920
Interés no controlante		348	(418)	205	472
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)					
Básico		18,85	61,94	17,14	63,53
Diluido		16,92	56,25	15,39	57,69

(i) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 800.680.810 acciones al 31.12.22 y 808.898.749 acciones al 31.12.21. En caso de haber utilizado 800.680.810 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ 62,58 correspondiente al 31.12.21. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 892.063.760 acciones al 31.12.22 y 890.815.983 acciones al 31.12.21. En caso de haber utilizado 892.063.760 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 56,17) correspondiente al 31.12.21. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022

(Importes expresados en millones, 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 (iii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (ii)	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 1° de julio de 2022	805	6	49.409	4.171	94.303	348	4.461	33.130	(8.946)	49.584	227.271	15.557	242.828
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15.090	15.090	346	15.436
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(572)	-	(572)	2	(570)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(572)	15.090	14.518	348	14.866
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	2.201	-	36.723	(38.924)	-	-	-
Ejercicio warrants (iii)	-	-	-	(1)	3	-	-	-	-	-	2	-	2
Recompra de acciones propias (iv)	(5)	5	-	-	-	-	-	-	(807)	-	(807)	-	(807)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.209)	(6.209)	(152)	(6.361)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(433)	-	(433)	-	(433)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(3)	-	-	3	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)	16	-
Saldos al 31 de diciembre de 2022	800	11	49.409	4.170	94.306	345	6.662	33.130	25.952	19.541	234.326	15.769	250.095

(i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados financieros anuales.

(ii) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(iii) Al 31 de diciembre de 2022, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.939.561, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

(iv) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de marzo de 2022. Al 31 de diciembre de 2022 se han recomprado 9.419.623 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

(v) 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
Saldos al 1° de julio de 2022	(1.064)	5.963	721	1.913	(16.479)	(8.946)
Otros resultados integrales del período	-	-	(397)	-	(175)	(572)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(397)	-	(175)	(572)
Recompra de acciones propias	(807)	-	-	-	-	(807)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	36.723	-	36.723
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(433)	-	-	(433)
Reserva por pagos basados en acciones	4	-	-	-	(1)	3
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(16)	(16)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	(1.867)	5.963	(109)	38.636	(16.671)	25.952

(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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2021

(Importes expresados en millones, 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 RG CNV 609/12 (ii)	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 1° de julio de 2021	657	2	49.265	4.174	56.564	347	3.762	33.130	64.030	(66.867)	145.064	49.014	194.078
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	50.105	50.105	(393)	49.712
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(820)	-	(820)	(25)	(845)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(820)	50.105	49.285	(418)	48.867
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(72.009)	72.009	-	-	-
Ejercicio warrants	-	-	-	(2)	8	-	-	-	-	-	6	-	6
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33	33
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(58)	(58)
Incorporación por fusión	152	-	144	-	38.002	-	699	-	(922)	(4.985)	33.090	(33.090)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2021	809	2	49.409	4.172	94.574	347	4.461	33.130	(9.721)	50.262	227.445	15.481	242.926

(i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados financieros anuales.

(ii) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre de 2021 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 1° de julio de 2021	(600)	5.963	1.519	73.922	(16.774)	64.030
Otros resultados integrales del período	-	-	(820)	-	-	(820)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(820)	-	-	(820)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(72.009)	-	(72.009)
Incorporación por fusión	-	-	(27)	-	(895)	(922)
Saldos al 31 de diciembre de 2021	(600)	5.963	672	1.913	(17.669)	(9.721)

(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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021

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

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	11.124	9.348
Impuesto a las ganancias pagado		(484)	(208)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		10.640	9.140
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(58)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(1.323)	(2.823)
Cobros por venta de propiedades de inversión		2.128	8.982
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(234)	(259)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		9	-
Adquisición de activos intangibles		(40)	(8)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		212	5.131
Cobro de préstamos otorgados		-	651
Pagos de instrumentos financieros derivados		(10)	(80)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(7.505)	(2.686)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		10.029	2.843
Intereses cobrados		105	230
Cobro por venta de activos intangibles		-	483
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		3.371	12.406
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		2	13.254
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(13.684)	(11.047)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo		(3.221)	(1.005)
Intereses pagados		(4.739)	(7.030)
Recompra de obligaciones negociables		-	(5.378)
Ejercicio warrants		2	6
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		5	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(18)	(582)
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		443	-
Dividendos pagados		(4.308)	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(12)	(25)
Recompra de acciones propias		(807)	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		-	(62)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(26.337)	(11.869)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(12.326)	9.677
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		18.279	4.531
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(227)	(92)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(49)	35
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	5.677	14.151

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

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 han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 8 de febrero de 2023.

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., cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 15 centros comerciales, 6 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 6 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 Bariloche, en el sur de Argentina. Adicionalmente, el Grupo participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de periodos 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de diciembre de 2022 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>2022 (seis meses</u> <u>acumulados)</u> 43%
-----------------------------	--

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 31 de diciembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con NIC 29 (ver 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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales.

4.A. Venta pisos Catalinas

El 17 de agosto de 2022 se vendió y transfirió un piso (2°) de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,6 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

4.B. Permuta Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Inmueble "Lote 16" ubicado en la provincia de Córdoba, cuyo compromiso se había celebrado el 17 de mayo de 2016. El precio de la transacción fue de USD 2 millones, y a cambio, el cliente asume el compromiso y la obligación de transferir bajo el régimen de propiedad horizontal, bienes inmuebles futuros que serán unidades funcionales (departamentos) y unidades complementarias (bauleras), cuya construcción y terminación será a su exclusivo cargo.

4.C. Zetol - Venta de Terreno y participación en el Fideicomiso Boating

El 23 de noviembre Zetol le vendió al Fideicomiso Boating el inmueble padrón 46.931 ubicado en la Ciudad de la Costa, departamento de Canelones, a un precio de USD 8 millones. La forma de pago fue el equivalente a USD 6 millones en unidades y USD 2 millones queda como saldo a cobrar.

Las unidades fueron entregadas a la familia Maneiro como cancelación parcial de la deuda que Liveck mantiene con ellos por la compra de las acciones de Zetol S.A.

Posteriormente ese día se realizó un acuerdo de novación ente Zetol y el Fideicomiso, sustituyendo el crédito a cobrar de USD 2 millones que poseía Zetol por la venta de la parcela, convirtiéndose en fideicomitente y beneficiario del fideicomiso que llevará a cabo el desarrollo inmobiliario. Zetol posee así el derecho a recibir el producido neto resultante de la comercialización de unidades, equivalente a un total de 791,7 m2. En dicho contrato se ha establecido un valor mínimo a cobrar.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los Estados Financieros 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 2022 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 descriptos en la Nota 6 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

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 resultados y otros resultados integrales por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31 de diciembre de 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	24.916	(138)	6.112	-	30.890
Costos	(4.315)	63	(6.227)	-	(10.479)
Ganancia / (pérdida) bruta	20.601	(75)	(115)	-	20.411
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(30.222)	692	-	-	(29.530)
Gastos generales y de administración	(3.984)	20	-	16	(3.948)
Gastos de comercialización	(1.303)	9	-	-	(1.294)
Otros resultados operativos, netos	(3.086)	(14)	55	(16)	(3.061)
(Pérdida) / ganancia operativa	(17.994)	632	(60)	-	(17.422)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.737	(419)	-	-	1.318
(Pérdida) / ganancia del segmento	(16.257)	213	(60)	-	(16.104)
Activos reportables	436.559	(2.641)	-	55.314	489.232
Pasivos reportables	-	-	-	(239.137)	(239.137)
Activos / (Pasivos) netos reportables	436.559	(2.641)	-	(183.823)	250.095

31 de diciembre de 2021

	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	17.173	(123)	4.506	(29)	21.527
Costos	(3.625)	64	(4.651)	-	(8.212)
Ganancia / (pérdida) bruta	13.548	(59)	(145)	(29)	13.315
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	43.602	129	-	-	43.731
Gastos generales y de administración	(3.746)	10	-	47	(3.689)
Gastos de comercialización	(1.629)	(7)	-	-	(1.636)
Otros resultados operativos, netos	(117)	-	56	(18)	(79)
Ganancia / (pérdida) operativa	51.658	73	(89)	-	51.642
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(152)	(82)	-	-	(234)
Ganancia / (pérdida) del segmento	51.506	(9)	(89)	-	51.408
Activos reportables	513.155	(3.448)	-	51.911	561.618
Pasivos reportables	-	-	-	(318.693)	(318.693)
Activos / (Pasivos) netos reportables	513.155	(3.448)	-	(266.782)	242.925

(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 \$ 11 al 31 de diciembre de 2021.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

31 de diciembre de 2022

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	15.793	1.635	2.172	4.971	345	24.916
Costos	(1.021)	(127)	(499)	(2.392)	(276)	(4.315)
Ganancia bruta	14.772	1.508	1.673	2.579	69	20.601
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(5.897)	(7.934)	(16.342)	-	(49)	(30.222)
Gastos generales y de administración	(1.942)	(228)	(720)	(718)	(376)	(3.984)
Gastos de comercialización	(733)	(21)	(140)	(372)	(37)	(1.303)
Otros resultados operativos, netos	115	(14)	(3)	(24)	(3.160)	(3.086)
Ganancia / (pérdida) operativa	6.315	(6.689)	(15.532)	1.465	(3.553)	(17.994)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	1.737	1.737
Ganancia / (pérdida) del segmento	6.315	(6.689)	(15.532)	1.465	(1.816)	(16.257)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	125.452	90.472	187.589	-	564	404.077
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	18.255	18.255
Otros activos reportables	381	1.227	4.601	5.923	2.095	14.227
Activos reportables	125.833	91.699	192.190	5.923	20.914	436.559

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	31 de diciembre de 2021					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	11.668	2.347	390	2.694	74	17.173
Costos	(1.140)	(214)	(353)	(1.523)	(395)	(3.625)
Ganancia / (pérdida) bruta	10.528	2.133	37	1.171	(321)	13.548
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.530)	1.200	53.757	-	175	43.602
Gastos generales y de administración	(1.681)	(520)	(806)	(501)	(238)	(3.746)
Gastos de comercialización	(651)	(169)	(542)	(238)	(29)	(1.629)
Otros resultados operativos, netos	(136)	(8)	(144)	(8)	179	(117)
(Pérdida) / ganancia operativa	(3.470)	2.636	52.302	424	(234)	51.658
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	(152)	(152)
(Pérdida) / ganancia del segmento	(3.470)	2.636	52.302	424	(386)	51.506
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	118.214	159.577	201.500	-	731	480.022
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	16.277	16.277
Otros activos reportables	526	4.814	4.609	5.926	981	16.856
Activos reportables	118.740	164.391	206.109	5.926	17.989	513.155

7. Participación 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 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	23.072	28.523
Aportes de capital	-	1.481
Participación en los resultados	1.318	(508)
Diferencia de conversión	22	(677)
Dividendos	(212)	(5.131)
Otros	-	(616)
Cierre del período / ejercicio (i)	24.200	23.072

(i) Al 30 de junio de 2022 incluye (\$ 11) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

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 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
	Asociadas y negocios conjuntos					
New Lipstick	49,96%	49,96%	207	205	2	(11)
BHSA	29,91%	29,91%	15.077	13.828	1.250	(364)
Quality	50,00%	50,00%	5.030	5.520	(490)	(84)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	847	348	509	(9)
GCDI (ex TGLT S.A.) (1)	27,82%	27,82%	1.149	1.163	(14)	(160)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	1.890	2.008	83	100
Total asociadas y negocios conjuntos			24.200	23.072	1.340	(528)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (1)	(*) (43)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 4.178	(**) 48.889
Quality	Argentina	Inmobiliaria	1.421.672.293	2.843	(979)	9.841
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	(39)	377
GCDI (ex TGLT S.A.) (1)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(1.805)	4.131

(*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(**) Datos al 31 de diciembre de 2022 de acuerdo a NIIF.

(1) Información financiera al 31 de diciembre de 2022 no auditada.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

No ha habido cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2022.

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

Valor razonable al inicio del período / ejercicio	Período finalizado el 31 de diciembre de 2022		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
	298.385	121.232	219.576	210.117
Altas	501	849	10.536	2.936
Alta de costos iniciales de arrendamientos	2	14	33	27
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6)	(7)	(52)	(13)
Transferencias / reclasificación a disponible para la venta	1.351	591	89.204	(90.572)
Bajas	(2.180)	-	(41.656)	-
Diferencia de conversión	(5)	-	(49)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable (ii)	(24.309)	(5.221)	20.793	(1.263)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	273.739	117.458	298.385	121.232

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado \$ 9 en "Costos" y \$ 4 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

(ii) Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2022, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de \$ 29.530 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

(a) resultado neto positivo de \$ 1.642 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 \$ 34.941 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 54 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país 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 \$ 3.624 millones;

(d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$ 38.824 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 8,68% durante el período de seis meses al 30 de septiembre de 2022 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 2022 y 30 de junio de 2022:

	31.12.2022	30.06.2022
Centros comerciales	124.561	128.966
Propiedades en alquiler	97.979	106.356
Reservas de tierra	168.079	183.067
Propiedades en desarrollo	211	811
Otros	367	417
Total	391.197	419.617

Véase nuestro informe de fecha 08/02/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1712
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20)	17.795	14.082
Gastos operativos directos	(7.673)	(6.411)
Gastos de desarrollos	(77)	(164)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	1.101	4.049
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(30.631)	39.682

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 corresponden \$ 62 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 11) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 73 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 1.039 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 48 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 991 por la venta de pisos del Edificio Catalinas). Al 31 de diciembre de 2021 corresponden (\$ 123) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 146) por la venta de Casona Hudson, (\$ 31) por la venta del Terreno Merlo, (\$ 35) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (\$ 154) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 243 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y \$ 4.172 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 171 por la venta de Casona Hudson, \$ 150 por la venta del Terreno Merlo, \$ 142 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 316 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y \$ 3.393 por la venta de pisos del Edificio Catalinas).

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros 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 895.000 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará 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, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

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.

El 29 de octubre de 2021 se recibió una notificación en relación a una acción de amparo colectivo solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021 (Juzgado de 1ra Instancia en lo contencioso Administrativo y Tributario N° 10, Sec. 19 - Causa "Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - OTROS" - EXP J-01-00166469-3/2021-0). La Compañía 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. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hizo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, codemandado en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N° 2145). A la fecha de presentación de los estados financieros, la cuestión se encuentra a resolver ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV.

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 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2022				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	Total	Total
Costos	19.136	5.995	1.355	26.486	23.854
Depreciación acumulada	(8.360)	(5.657)	(1.038)	(15.055)	(14.127)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	10.776	338	317	11.431	9.727
Altas	178	32	24	234	479
Bajas	(9)	-	-	(9)	(4)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	(4)
Transferencias	(2.128)	11	-	(2.117)	2.162
Depreciación (i)	(334)	(110)	(29)	(473)	(929)
Saldos al cierre del período / ejercicio	8.483	271	312	9.066	11.431
Costos	17.177	6.038	1.379	24.594	26.486
Depreciación acumulada	(8.694)	(5.767)	(1.067)	(15.528)	(15.055)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	8.483	271	312	9.066	11.431

(i) Al 31 de diciembre de 2022, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 322 en "Costos", \$ 149 en "Gastos generales y de administración" y \$ 2 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 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2022			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total
Al inicio del período / ejercicio	284	2.331	2.012	4.627
Altas	-	87	83	170
Diferencia de conversión	-	(43)	-	(43)
Bajas	(3)	(283)	(23)	(309)
Al cierre del período / ejercicio	281	2.092	2.072	4.445
No corriente				4.359
Corriente				86
Total				4.445

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de diciembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2022			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Contratos y otros	Total
Costos	317	1.887	4.936	7.140
Amortización acumulada	-	(1.582)	(724)	(2.306)
Valor al inicio del período / ejercicio	317	305	4.212	4.834
Altas	-	40	333	373
Bajas	-	-	-	(674)
Desvalorización	-	-	-	(57)
Amortizaciones (i)	-	(146)	(7)	(153)
Saldos al cierre del período / ejercicio	317	199	4.538	5.054
Costos	317	1.927	5.269	7.513
Amortización acumulada	-	(1.728)	(731)	(2.459)
Valor al cierre del período / ejercicio	317	199	4.538	5.054

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 50 dentro de "Costos" y \$ 103 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	23	24
Maquinarias y equipamientos	-	3
Centro de convenciones	1.700	1.750
Total derechos de uso	1.723	1.777
No corriente	1.723	1.777
Total	1.723	1.777

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

	Total al 31 de diciembre de 2022	Total al 31 de diciembre de 2021
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	55	55
Otros	-	14
Total depreciación de derechos de uso (i)	55	69

- (i) Al 31 de diciembre de 2022 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 54 dentro de "Costos" y \$ 1 en "Gastos generales y de administración" 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 2022 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
31 de diciembre de 2022						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	18.308	-	-	18.308	5.507	23.815
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.340	-	2.340	-	2.340
- Fondos comunes de inversión	-	16.715	-	16.715	-	16.715
- Bonos	-	4.719	-	4.719	-	4.719
- Otros	410	385	-	795	-	795
Instrumentos financieros derivados:						
- Swaps	-	-	2	2	-	2
- Futuros sobre bonos	-	5	-	5	-	5
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	3.282	-	-	3.282	-	3.282
- Inversiones a corto plazo	-	2.395	-	2.395	-	2.395
Total de activo	22.000	26.559	2	48.561	5.507	54.068

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
31 de diciembre de 2022						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas	5.003	-	-	5.003	12.374	17.377
Préstamos	85.033	-	-	85.033	-	85.033
Total de pasivo	90.036	-	-	90.036	12.374	102.410

Véase nuestro informe de fecha 08/02/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1715
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2022						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	17.250	-	-	17.250	5.671	22.921
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.926	-	1.926	-	1.926
- Fondos comunes de inversión	-	19.844	-	19.844	-	19.844
- Bonos	-	5.445	-	5.445	-	5.445
- Otros	14	379	-	393	-	393
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	14.328	-	-	14.328	-	14.328
- Inversiones a corto plazo	-	3.951	-	3.951	-	3.951
Total de activo	31.592	31.545	-	63.137	5.671	68.808
Pasivos financieros a costo amortizado						
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados						
Subtotal pasivos financieros						
Pasivos no financieros						
Total						
30 de junio de 2022						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas	6.352	-	-	6.352	10.932	17.284
Préstamos	106.923	-	-	106.923	-	106.923
Instrumentos financieros derivados:						
- Swaps	-	-	23	23	-	23
Total de pasivo	113.275	-	23	113.298	10.932	124.230

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 17). El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3).

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2022.

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

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados - Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	12.308	11.463
Menos: Previsión para deudores incobrables	(971)	(1.221)
Total créditos por ventas	11.337	10.242
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	6.248	6.210
Adelantos a proveedores	1.513	1.312
Créditos fiscales	1.247	1.338
Gastos pagados por adelantado	417	484
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos	117	292
Créditos diversos	1.964	1.821
Total otros créditos	11.507	11.458
Total créditos por ventas y otros créditos	22.844	21.700
No corriente	5.764	6.204
Corriente	17.080	15.496
Total	22.844	21.700

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

	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	1.221	1.996
Altas (i)	72	358
Recuperos (i)	(75)	(403)
Diferencia de conversión	132	104
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(17)
RECPAM	(379)	(817)
Cierre del período / ejercicio	971	1.221

(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 finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	Nota	31.12.2022	31.12.2021
Ganancia del período		15.436	49.712
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	(25.284)	10.241
Amortizaciones y depreciaciones	21	694	670
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		29.530	(43.731)
Resultado por venta de propiedades para la venta		(1.691)	-
Realización de diferencia de conversión		(281)	-
Resultado por venta de activos intangibles		-	(150)
Resultados financieros, netos		(9.231)	(7.745)
Provisiones y previsiones		4.540	1.083
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(1.318)	234
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Aumento en inventarios		(21)	(10)
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta		94	(94)
Aumento en créditos por venta y otros créditos		(731)	(869)
Disminución / (Aumento) en deudas comerciales y otras deudas		(300)	64
Disminución / (Aumento) en remuneraciones y cargas sociales		(288)	47
Disminución en provisiones		(25)	(104)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		11.124	9.348

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	10	2.195
Disminución de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	6
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	333	-
Otros resultados integrales subsidiarias	570	845
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	43	263
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	1.237
Emisión de Obligaciones Negociables	26.325	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	244	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	7	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	175	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	52	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	2.128	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	2.053	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Anticipo de clientes (*)	5.165	5.209
Deudas comerciales	2.268	2.288
Provisión facturas a recibir	1.377	1.687
Derechos de admisión (*)	4.585	3.684
Otras ganancias a devengar	133	137
Depósitos de locatarios	89	96
Total deudas comerciales	13.617	13.101
Deudas fiscales	2.486	1.901
Otras deudas	1.274	2.282
Total otras deudas	3.760	4.183
Total deudas comerciales y otras deudas	17.377	17.284
No corriente	5.429	5.089
Corriente	11.948	12.195
Total	17.377	17.284

(*) 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 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>Valor libros al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Valor libros al 30 de junio de 2022</u>	<u>Valor razonable al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2022</u>
Obligaciones negociables	77.995	94.735	74.830	89.292
Préstamos bancarios	479	1.448	479	1.456
Descubiertos bancarios	4.472	8.400	4.472	8.400
Otros préstamos	1.186	1.453	1.186	1.453
Deuda AABE	591	579	591	579
Préstamos con accionistas minoritarios	310	308	310	308
Total préstamos	85.033	106.923	81.868	101.488
No corriente	42.895	18.674		
Corriente	42.138	88.249		
Total	85.033	106.923		

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Obligaciones Negociables Clase XIV

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 239 millones, lo que representa una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

- Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción A.

- Opción B: Canje por Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,03 veces. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

18. Provisiones

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

	Período finalizado el 31 de diciembre de 2022		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Reclamos legales	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Total
Al inicio del período / ejercicio	552	11	563
Aumentos (i)	3.865	-	3.865
Participación en los resultados	-	(11)	(11)
Recuperos (i)	(110)	-	(110)
Utilizaciones	(25)	-	(25)
RECPAM	(347)	-	(347)
Al cierre del período / ejercicio	3.935	-	3.935
No corriente			3.705
Corriente			230
Total			3.935

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Al 31 de diciembre de 2022 contiene la provisión por la demanda de IDBD.

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

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 2022, 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.

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y nos encontramos evaluando las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. La suma de NIS 70 millones, equivalentes a ARS 3.528 millones, se encuentran provisionados en los presentes estados financieros.

19. Impuestos

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

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Impuesto a las ganancias corriente	13.385	(1.517)
Impuesto diferido	11.899	(8.724)
Impuesto a las ganancias - Ganancia	25.284	(10.241)

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 2022 y 2021:

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Resultado del período la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(1.075)	(20.982)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	576	82
Recupero (previsión) de quebrantos	(10.465)	7.420
Diferencia entre provisión y declaración jurada	11.312	407
Ajuste por inflación	8.662	9.638
Diferencial de tasa	-	134
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	18.459	(823)
Ajuste por inflación impositivo	(2.185)	(6.117)
Impuesto a las ganancias - Ganancia	25.284	(10.241)

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	(140.944)	(160.244)
Reserva de superávit por revaluación	-	(355)
Cargo por impuesto diferido	11.899	19.655
Cierre del período / ejercicio	(129.045)	(140.944)
Activo por impuesto diferido	125	109
Pasivo por impuesto diferido	(129.170)	(141.053)
Pasivo neto por impuesto diferido	(129.045)	(140.944)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que ha sido absorbida por la Sociedad de acuerdo a lo detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla: reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88; actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63; actualizando el quebranto del período fiscal 2018, hasta la concurrencia del resultado impositivo del ejercicio, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25 y actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

En el mismo sentido, con fecha 16 de noviembre del 2022, IRSA presentó ante el Fisco la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio del 2022 aplicando el mismo mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral mencionado en el párrafo anterior y la actualización de los quebrantos acumulados.

La no aplicación de los mencionados mecanismos hubiera implicado que el impuesto a ingresar ascendiera a \$1.377 millones en el período fiscal 2021 y \$ 11.892 millones en el período fiscal 2022, de este modo la alícuota efectiva a ingresar hubiera insumido una sustancial porción de las rentas obtenidas por el contribuyente excediendo el límite razonable de imposición, configurándose en opinión del contribuyente y sus asesores fiscales y legales un supuesto de confiscatoriedad, supuesto que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido convalidado ni impugnado ni por el Fisco ni por tribunales superiores. En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo "Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo", sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

La doctrina legal de la CSJN antes expuesta resulta plenamente aplicable al caso particular de IRSA, toda vez que la aplicación de las normas que no permiten la aplicación del ajuste integral y sistemático por inflación impediría, al igual que lo ocurrido en "Candy", reconocer la totalidad del efecto inflacionario en su balance impositivo ocasionando que la compañía tribute sobre rendimientos ficticios.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen nuevos antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad y el fallo "Candy" reseñado más arriba. Así, a finales de octubre de 2022 la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el caso "Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva" ratificó el dictamen de la Procuración General de la Nación emitido en el "Recurso de Queja N°1, Telefónica de Argentina S.A. y Otro c/ EN-AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" sosteniendo la inadmisibilidad de un tributo que, en su aplicación, resulte confiscatorio para el contribuyente.

Considerando lo expuesto, el Directorio de la Sociedad en conjunto con sus asesores legales y fiscales reevaluaron durante el presente periodo la decisión contable tomada al cierre del ejercicio anterior 2021, a la luz de los nuevos elementos de juicio, y concluyeron que toda la evidencia existente y, en particular, la última sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, mencionada en el párrafo anterior, configuran una posición de favorabilidad mayor que una posición de rechazo en instancias superiores frente a una eventual controversia con el Fisco. Por todo lo detallado han decidido, siguiendo los lineamientos establecidos por las NIIF, revertir la provisión del impuesto mencionado registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por \$ 13.979 millones, sus intereses provisionados al cierre del balance anual por \$ 366 millones y registrar en el impuesto diferido la actualización de los quebrantos remanentes alineando el tratamiento contable al criterio fiscal oportunamente presentado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

No obstante lo mencionado, IRSA no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) por \$ 10.451 para el ejercicio 2023, por lo detallado a continuación.

El Grupo analiza la recuperabilidad de sus activos impositivos diferidos cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que impliquen un potencial indicio de revalorización o desvalorización. El valor de uso es determinado sobre la base de flujos de fondos impositivos proyectados.

Los flujos de fondos mencionados son elaborados en base a estimaciones respecto del comportamiento futuro de ciertas variables que resultan sensibles en la determinación del valor recuperable, entre las que se destacan: (i) proyecciones de ventas (ii) proyecciones de gastos; (iii) variables macroeconómicas como ser tasas de crecimiento, tasas de inflación, tipo de cambio, entre otras.

Tal como se mencionó previamente, durante el presente período, la Sociedad reevaluó su posición frente a la eventual controversia fiscal y revirtió el pasivo originalmente reconocido. Dicha reevaluación implicó también la necesidad de analizar la recuperabilidad de los quebrantos que se originan por la aplicación de la metodología ahí mencionada. La Sociedad confeccionó sus proyecciones impositivas y considerando, entre otros aspectos, que estos activos tienen un plazo de prescripción legal, que las estimaciones incluyen premisas con una alta volatilidad e inestabilidad debido al contexto macroeconómico actual donde desarrolla sus negocios, que el consumo o no de este activo impositivo también está asociado a eventuales ventas de inmuebles cuya concreción es incierta, ha decidido por un criterio de prudencia mantenerlo provisionado, hasta el momento en que las variables mencionadas se establezcan y los escenarios proyectados se consoliden, con el fin de evitar reconocer activos inciertos y cuya recuperabilidad es altamente volátil y atada a elementos fuera de su control.

20. Ingresos

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Alquiler base	8.088	6.861
Alquiler contingente	7.127	6.042
Derechos de admisión	1.235	906
Estacionamiento	649	383
Comisiones	319	243
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	151	168
Otros alquileres y servicios	148	115
Aplanamiento de contratos escalonados	78	(636)
Ingresos por alquileres y servicios	17.795	14.082
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	4.970	2.693
Venta de propiedades para la venta	2.012	245
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	24.777	17.020
Expensas y fondo de promoción colectivo	6.113	4.507
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	6.113	4.507
Total ingresos	30.890	21.527

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 31 de diciembre de 2022	Total al 31 de diciembre de 2021
Costo de venta de bienes y servicios	684	-	-	684	300
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	3.302	1.709	214	5.225	4.588
Amortizaciones y depreciaciones	435	257	2	694	670
Honorarios y retribuciones por servicios	202	548	146	896	802
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	2.831	301	3	3.135	2.683
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	2.120	1	139	2.260	1.185
Impuestos, tasas y contribuciones	651	125	775	1.551	1.957
Honorarios a directores	-	780	-	780	750
Alquileres y expensas	111	74	5	190	249
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	(3)	(3)	71
Otros gastos	143	153	13	309	282
Total al 31 de diciembre de 2022	10.479	3.948	1.294	15.721	-
Total al 31 de diciembre de 2021	8.212	3.689	1.636	-	13.537

22. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	Total al 31 de diciembre de 2022	Total al 31 de diciembre de 2021
Inventarios al inicio del período	4.806	4.293
Compras y gastos	10.670	8.433
Diferencia de conversión	(43)	(252)
Bajas	(309)	-
Inventarios al cierre del período	(4.645)	(4.262)
Total costos	10.479	8.212

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de diciembre de 2022 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022:

	Total al 31 de diciembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
Real estate	4.445	4.627
Otros	200	179
Total inventarios al cierre del período (*)	4.645	4.806

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

23. Otros resultados operativos, netos

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Realización de diferencia de conversión (*)	285	-
Donaciones	(60)	(67)
Juicios y otras contingencias	(3.763)	(262)
Honorarios por administración	39	22
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	207	154
Otros	231	74
Total otros resultados operativos, netos	(3.061)	(79)

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

24. Resultados financieros, netos

	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	269	307
Total ingresos financieros	269	307
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(4.779)	(6.832)
- Otros costos financieros	(395)	(681)
Subtotal costos financieros	(5.174)	(7.513)
Costos financieros capitalizados	-	-
Total costos financieros	(5.174)	(7.513)
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	853	1.668
- Diferencias de cambio, neta	1.862	11.661
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	81	1.538
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	23	21
- Otros resultados financieros	(274)	26
Total otros resultados financieros	2.545	14.914
- RECPAM	8.616	837
Total resultados financieros, netos	6.256	8.545

25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y al 30 de junio de 2022:

Rubro	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos	5.965	6.269
Inversiones en activos financieros	2.518	4.055
Préstamos	(211)	(237)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.168)	(1.594)
Total	7.104	8.493

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	43	43	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	386	391	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	(59)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacífico	1.632	1.006	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	395	352	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	117	292	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(20)	(7)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(62)	(87)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	9	10	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	24	-	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	22	27	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(88)	(90)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(33)	(60)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	19	72	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total asociadas y negocios conjuntos	2.451	1.898		
Cresud	5	7	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(233)	(595)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	2.132	3.664	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(306)	(293)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	1.595	2.779		
Futuros y Opciones S.A.	2	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(61)	(60)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(59)	(57)		
Directores	(453)	(521)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	862	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Yad Leviim LTD	3.198	3.160	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(12)	(19)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	488	392	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(102)	(20)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(29)	(17)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	27	36	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	3.117	3.873		
Total al cierre del período / ejercicio	7.104	8.493		

(1) Se encuentran CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, Fundación IRSA, Hamonet S.A., Gary Gladstein 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 finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Descripción de la operación
BACS	-	43	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	2	(4)	Operaciones financieras
BHN Vida S.A	(2)	23	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	-	21	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	7	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	42	-	Operaciones financieras
	(18)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	32	-	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	63	83	
Cresud	35	58	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(631)	Servicios corporativos
	939	(245)	Operaciones financieras
Total controlante	974	(818)	
Helmir	(5)	2	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(5)	2	
Directores	(780)	(721)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	-	-	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	72	86	Operaciones financieras
Otras (1)	59	-	Operaciones financieras
	3	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(50)	(33)	Donaciones
	(35)	(33)	Servicios legales
	(22)	-	Honorarios y remuneraciones
	6	-	Servicios corporativos
Total otras	(747)	(701)	
Total al cierre del período	285	(1.434)	

(1) Se encuentran incluidos Isaac Elsztein e Hijos, CAMSA, Hamonet, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, La Rural, GCDI y Fundación IRSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos finalizados el 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	Descripción de la operación
Quality	-	58	Aportes irrevocables otorgados
Condor	-	1.237	Canje de acciones
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos		1.295	
Condor	69	5.131	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	143	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	212	5.131	

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 Participación en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones	Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 22 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
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)	Total al 31 de diciembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	26,34	176,96	4.662	4.883
Euros	0,08	189,26	15	16
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	19,10	177,16	3.384	3.239
Total Créditos y otros créditos			8.061	8.138
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	26,99	176,96	4.777	2.465
Libras	0,72	213,91	153	140
Nuevo Israel Shekel	10,54	50,40	531	821
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	13,01	177,16	2.304	4.098
Total inversiones en activos financieros			7.765	7.524
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,04	176,96	7	-
Total Instrumentos financieros derivados			7	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	14,05	176,96	2.487	13.197
Euros	0,01	189,26	2	1
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			2.489	13.198
Total Activo			18.322	28.860
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	9,12	177,16	1.615	1.535
Euros	-	189,92	-	1
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,03	177,16	6	86
Total Deudas comerciales y otras deudas			1.621	1.622
Préstamos				
Dólares estadounidenses	406,29	177,16	71.979	89.423
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,11	177,16	196	199
Total Préstamos			72.175	89.622
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	177,16	-	23
Total Instrumentos financieros derivados			-	23
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	9,29	177,16	1.645	1.595
Total pasivos por arrendamientos			1.645	1.595
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	70,00	50,40	3.528	-
Total Provisiones			3.528	-
Total Pasivo			78.969	92.862

- (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 2022 según Banco Nación Argentina.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Otros hechos relevantes del período

Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa

El 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad extendió por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”), el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de \$ 4.340 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.
El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo.
- La creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago de dividendos en efectivo mencionado en el punto anterior, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1. Ratio posterior al dividendo: 1,0442.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,432. Precio posterior al dividendo: USD 0,414.

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 2022, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 6.718, por un equivalente de warrants convertidos de 15.561.

29. Hechos posteriores

Obligaciones Negociables Clase XV y XVI

El 31 de enero de 2023, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 90 millones. A continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XV denominadas en dólares por USD 61,7 millones a una tasa fija del 8,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto la última fecha de pago de intereses que será en la fecha de vencimiento. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 25 de marzo de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Obligaciones Negociables Clase XVI denominadas en dólares por USD 28,2 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto la última fecha de pago de intereses que será en la fecha de vencimiento. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 25 de julio de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal. De los USD 28,2 millones, USD 5,1 millones fueron suscriptos en efectivo y la suma de USD 23,1 millones en especie con Obligaciones Negociables Clase IX por un valor nominal de USD 22,5 millones con vencimiento el 1 de marzo de 2023 las cuales posteriormente fueron canceladas.

Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II

El 3 de febrero de 2023 la Sociedad notificó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase II el rescate de acuerdo con los términos y condiciones de las Obligaciones Negociables Clase II y las previsiones del Contrato de Fideicomiso celebrado el 23 de marzo de 2016 y su adenda del 16 de mayo 2022 entre la Sociedad, The Bank of New York Mellon (antes denominado The Bank of New York), como fiduciario, co-agente de registro, principal agente de pago y agente de transferencia (el "Fiduciario") y Banco Santander Argentina S.A., como representante del Fiduciario en Argentina ("Contrato de Fideicomiso"), bajo el cual se encuentran emitidas las Obligaciones Negociables Clase II por un monto vigente y en circulación de USD 121 millones. El rescate se llevará a cabo el 8 de febrero de 2023. El precio de rescate será del 100% de valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos.

Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX

El 6 de febrero de 2023, y en relación con la emisión de Obligaciones Negociables Clase XVI, que fueron parcialmente integradas con Obligaciones Negociables Clase IX, la Compañía anunció que procederá a la cancelación de las Obligaciones Negociables detalladas a continuación:

- ON Clase IX:
 - Fecha de Emisión: 12 de noviembre de 2020
 - Fecha de Vencimiento: 1 de marzo de 2023
 - Valor nominal originalmente emitido: USD 81 millones
 - Valor nominal a cancelar: USD 22,5 millones
 - Valor nominal en circulación: USD 58 millones

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

Introducción

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA y sus sociedades controladas (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados y otros resultados integrales consolidados por los periodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 8 de febrero de 2023. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado, y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA se encuentran en proceso de transcripción en el Libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de diciembre de 2022;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de febrero de 2023.

Por Comisión Fiscalizadora

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
C.U.I.T.: 30-52532274-9

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados y otros resultados integrales consolidados por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2022 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de seis meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

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

Responsabilidad de la Dirección

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

Alcance de nuestra revisión

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad.

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de diciembre 2022;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 31 de diciembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$83.115.169, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de febrero de 2023.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(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

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