IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 31 de marzo de 2023 y por los períodos de nueve 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 28 de octubre de 2022 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 5 de diciembre de 2022 bajo el número 22650 Libro 110 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: 811.122.208 acciones. (*)

Capital suscripto, 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: 454.612.016 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 56,84% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscripto, emitido e integrado (millones de $)
Ordinarias escriturales de valor nominal $ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	811.122.208	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 23/03/2023.

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 ... 10
- Nota 6 - Información por segmentos ... 10
- Nota 7 - Inversiones 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 ... 15
- 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 ... 18
- Nota 16 - Deudas comerciales y otras deudas ... 19
- Nota 17 - Préstamos ... 19
- Nota 18 - Provisiones ... 21
- Nota 19 - Impuestos ... 22
- Nota 20 - Ingresos ... 24
- Nota 21 - Gastos por naturaleza ... 24
- Nota 22 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados ... 24
- Nota 23 - Otros resultados operativos, netos ... 25
- Nota 24 - Resultados financieros, netos ... 25
- Nota 25 - Transacciones con partes relacionadas ... 25
- Nota 26 - Resolución General N° 622 de la CNV ... 28
- Nota 27 - Activos y pasivos en moneda extranjera ... 28
- Nota 28 - Otros hechos relevantes del período ... 29
- Nota 29 - Hechos posteriores ... 29

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 marzo de 2023 y 30 de junio de 2022

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

	Nota	31.03.2023	30.06.2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	462.019	510.809
Propiedades, planta y equipo	9	8.175	13.916
Propiedades para la venta	10, 22	5.316	5.296
Activos intangibles	11	6.107	5.885
Derechos de uso de activos	12	2.431	2.163
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	29.220	28.099
Activos por impuesto diferido	19	259	132
Créditos por impuesto a las ganancias		14	42
Créditos por ventas y otros créditos	14	2.813	7.552
Inversiones en activos financieros	13	1.382	1.493
Total del activo no corriente		**517.736**	**575.387**
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	103	336
Inventarios	22	246	218
Créditos por impuesto a las ganancias		626	94
Créditos por ventas y otros créditos	14	22.640	18.864
Inversiones en activos financieros	13	25.196	32.116
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	14.986	22.251
Total del activo corriente		**63.797**	**73.879**
TOTAL DEL ACTIVO		**581.533**	**649.266**
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		297.754	276.663
Interés no controlante		18.407	18.938
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**316.161**	**295.601**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	17	55.242	22.732
Pasivos por arrendamientos		2.133	1.999
Pasivos por impuesto diferido	19	152.337	171.707
Deudas comerciales y otras deudas	16	6.623	6.195
Provisiones	18	4.352	341
Remuneraciones y cargas sociales		90	162
Total del pasivo no corriente		**220.777**	**203.136**
Pasivo corriente			
Préstamos	17	27.855	107.427
Pasivos por arrendamientos		314	139
Deudas comerciales y otras deudas	16	13.428	14.846
Impuesto a las ganancias a pagar		715	26.330
Provisiones	18	676	345
Instrumentos financieros derivados	13	8	28
Remuneraciones y cargas sociales		1.599	1.414
Total del pasivo corriente		**44.595**	**150.529**
TOTAL DEL PASIVO		**265.372**	**353.665**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**581.533**	**649.266**

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.

_____.	_____(Socio)	_____(Socio)	_____.
José Daniel Abelovich	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17	C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30	Eduardo S. Elsztain
Síndico Titular	Carlos Brondo	Noemí I. Cohn	Presidente
	Contador Público (UNCUYO)	Contador Público (U.B.A.)	
	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078	C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135	

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

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

		Nueve meses		Tres meses	
	Nota	31.03.2023	31.03.2022	31.03.2023	31.03.2022
Ingresos	20	53.876	39.759	16.273	13.554
Costos	21, 22	(18.456)	(15.239)	(5.700)	(5.242)
Ganancia bruta		**35.420**	**24.520**	**10.573**	**8.312**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(34.909)	(22.666)	1.039	(75.901)
Gastos generales y de administración	21	(7.438)	(6.363)	(2.632)	(1.872)
Gastos de comercialización	21	(2.917)	(2.755)	(1.342)	(763)
Otros resultados operativos, netos	23	(4.764)	(153)	(1.038)	(57)
(Pérdida) / ganancia operativa		**(14.608)**	**(7.417)**	**6.600**	**(70.281)**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	1.380	(1.539)	(224)	(1.254)
(Pérdida) / ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		**(13.228)**	**(8.956)**	**6.376**	**(71.535)**
Ingresos financieros	24	498	590	171	216
Costos financieros	24	(10.014)	(12.993)	(3.716)	(3.847)
Otros resultados financieros	24	8.127	30.098	5.029	11.943
RECPAM	24	10.946	2.464	458	1.445
Resultados financieros, netos		**9.557**	**20.159**	**1.942**	**9.757**
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**(3.671)**	**11.203**	**8.318**	**(61.778)**
Impuesto a las ganancias	19	35.439	12.298	4.660	24.765
Resultado del período		**31.768**	**23.501**	**12.978**	**(37.013)**
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión		(862)	(1.397)	(381)	(368)
Déficit por revaluación		(213)	-	-	-
Total de otros resultados integrales del período (i)		**(1.075)**	**(1.397)**	**(381)**	**(368)**
Resultado y otros resultados integrales del período		**30.693**	**22.104**	**12.597**	**(37.381)**
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		30.768	25.476	12.399	(35.518)
Interés no controlante		1.000	(1.975)	579	(1.495)
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		29.689	24.091	12.017	(35.905)
Interés no controlante		1.004	(1.987)	578	(1.479)
Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)					
Básico		38,44	31,49	15,49	(43,91)
Diluido		34,46	28,60	13,89	(43,91)

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.
(ii) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 800.355.749 acciones al 31.03.23 y 808.894.532 acciones al 31.03.22. En caso de haber utilizado 800.355.749 acciones al 31.03.22 para el cálculo, el resultado por acción sería de $ 31,83. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 892.820.724 acciones al 31.03.23 y 890.834.686 acciones al 31.03.22. En caso de haber utilizado 892.820.724 acciones al 31.03.22 para el cálculo, el resultado por acción sería de $ 28,53. 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. Tº 1 Fº 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

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

_____.
Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados
por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social												
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	**805**	**6**	**60.323**	**5.077**	**114.798**	**423**	**5.430**	**40.330**	**(10.889)**	**60.360**	**276.663**	**18.938**	**295.601**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.768	30.768	1.000	31.768
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.079)	-	(1.079)	4	(1.075)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.079)**	**30.768**	**29.689**	**1.004**	**30.693**
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	2.679	-	44.704	(47.383)	-	-	-
Ejercicio warrants (ii)	-	-	-	(15)	36	-	-	-	-	-	21	-	21
Recompra de acciones propias (iii)	(5)	5	-	-	-	-	-	-	(983)	-	(983)	-	(983)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.559)	(7.559)	(1.555)	(9.114)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(59)	-	(59)	2	(57)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(6)	-	-	6	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)	18	-
Saldos al 31 de marzo de 2023	**800**	**11**	**60.323**	**5.062**	**114.834**	**417**	**8.109**	**40.330**	**31.682**	**36.186**	**297.754**	**18.407**	**316.161**

(i) Incluye $ 4 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

(ii) Al 31 de marzo de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.722.318, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de marzo de 2022. Al 31 de marzo de 2023 se han recomprado 9.419.623 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de marzo de 2023 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	**(1.296)**	**7.259**	**878**	**2.329**	**(20.059)**	**(10.889)**
Otros resultados integrales del período	-	-	(865)	-	(214)	(1.079)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**(865)**	**-**	**(214)**	**(1.079)**
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	44.704	-	44.704
Recompra de acciones propias	(983)	-	-	-	-	(983)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(59)	-	-	(59)
Reserva por pagos basados en acciones	8	-	-	-	(2)	6
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(18)	(18)
Saldos al 31 de marzo de 2023	**(2.271)**	**7.259**	**(46)**	**47.033**	**(20.293)**	**31.682**

(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.

_____.	_____(Socio)	_____(Socio)	_____.
José Daniel Abelovich	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17	C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30	Eduardo S. Elsztain
Síndico Titular	Carlos Brondo	Noemí I. Cohn	Presidente
	Contador Público (UNCUYO)	Contador Público (U.B.A.)	
	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078	C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135	

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
	Capital social													
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2021	**657**	**-**	**2**	**60.115**	**5.079**	**68.854**	**423**	**4.578**	**40.330**	**77.951**	**(81.398)**	**176.591**	**59.666**	**236.257**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.476	25.476	(1.975)	23.501
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.385)	-	(1.385)	(12)	(1.397)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(1.385)**	**25.476**	**24.091**	**(1.987)**	**22.104**
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(87.660)	87.660	-	-	-
Ejercicio warrants	-	-	-	-	(2)	10	-	-	-	-	-	8	-	8
Recompra de acciones propias	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(67)	-	(67)	-	(67)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	53	53
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(186)	(186)
Incorporación por fusión	-	152	-	208	-	46.085	-	852	-	(999)	(6.076)	40.222	(40.396)	(174)
Saldos al 31 de marzo de 2022	**657**	**152**	**2**	**60.323**	**5.077**	**114.949**	**423**	**5.430**	**40.330**	**(12.160)**	**25.662**	**240.845**	**17.150**	**257.995**

(i) Incluye $ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

(ii) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de marzo 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 30 de junio de 2021	**(731)**	**7.259**	**1.847**	**89.989**	**(20.413)**	**77.951**
Otros resultados integrales del período	-	-	(1.385)	-	-	(1.385)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**(1.385)**	**-**	**-**	**(1.385)**
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(87.660)	-	(87.660)
Recompra de acciones propias	(67)	-	-	-	-	(67)
Incorporación por fusión	-	-	(33)	-	(966)	(999)
Saldos al 31 de marzo de 2022	**(798)**	**7.259**	**429**	**2.329**	**(21.379)**	**(12.160)**

(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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados
por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022

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

	Nota	31.03.2023	31.03.2022
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	21.880	14.893
Impuesto a las ganancias pagado		(1.578)	(427)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		**20.302**	**14.466**
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(20)	(282)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(2.096)	(4.631)
Anticipos para compras de propiedades de inversión		(1.690)	(4.574)
Cobros por venta de propiedades de inversión		18.271	23.406
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(385)	(284)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		2.212	-
Adquisición de activos intangibles		(70)	(43)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		258	6.245
Cobro de préstamos otorgados		1	789
Cobros / (pagos) de instrumentos financieros derivados		14	(123)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(14.743)	(17.486)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		19.887	16.220
Intereses cobrados		254	456
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(1)	-
Cobro por venta de activos intangibles		-	276
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		**21.892**	**19.969**
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		20.653	14.393
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(53.989)	(17.353)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo		(562)	(8.243)
Intereses pagados		(8.579)	(13.559)
Recompra de obligaciones negociables		-	(1.602)
Ejercicio warrants		21	8
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(22)	(709)
Dividendos pagados		(5.245)	(186)
Cancelación de arrendamientos financieros		(20)	(51)
Recompra de acciones propias		(983)	(67)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		**(48.726)**	**(27.369)**
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**(6.532)**	**7.066**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		22.251	5.514
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(550)	(423)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(183)	(539)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	**14.986**	**11.618**

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.

_____.	_____(Socio)	_____(Socio)	_____.
José Daniel Abelovich	C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17	C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30	Eduardo S. Elsztain
Síndico Titular	Carlos Brondo	Noemí I. Cohn	Presidente
	Contador Público (UNCUYO)	Contador Público (U.B.A.)	
	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078	C.P.C.E. C.A.B.A. T° 116 F° 135	

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 mayo 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 San Carlos de Bariloche, en el sur de Argentina. Adicionalmente, el Grupo participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de 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.

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 marzo de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

Variación de precios	al 31 de marzo de 2023 (nueve meses acumulados)
	74%

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

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros 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 marzo de 2022 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.

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 se encuentran descriptas 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.

El 28 de febrero de 2023 se firmó la escritura por la venta de 2 pisos por un total de 2.394 metros cuadrados, 18 unidades de cocheras y 4 unidades complementarias del mencionado edificio. El precio de la transacción fue de USD 22,5 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

El 28 de marzo de 2023 se firmó la escritura por la venta de 5 pisos por un total de 5.922 metros cuadrados, 49 unidades de cocheras y 10 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD 58,7 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 entre 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.

4.D. Compra de inmueble Paseo Colón

La Sociedad compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (en adelante “GCABA”) un inmueble ubicado en Avenida Paseo Colón 245 y 12 cocheras ubicadas en Avenida Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.700 m2 y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.435 millones, el cual fue abonado en su totalidad. El 7 de marzo de 2023 el inmueble fue adjudicado.

A la fecha de presentación de los estados financieros, se encuentra pendiente la posesión y la firma de la escritura traslativa de dominio. En forma simultánea a la escritura, la Sociedad está obligada a suscribir un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

A la fecha de presentación de los estados financieros, y dado que aún no se ha otorgado ni la posesión ni la escritura del inmueble, el importe pagado se encuentra imputado en el rubro “Adelantos a proveedores”.

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 marzo de 2023 y 2022:

	31 de marzo de 2023				
	Total información por segmentos	**Negocios conjuntos (1)**	**Expensas y FPC**	**Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)**	**Total estado de resultados / estado de situación financiera**
Ingresos	43.529	(252)	10.599	-	53.876
Costos	(7.782)	119	(10.793)	-	(18.456)
Ganancia / (pérdida) bruta	**35.747**	**(133)**	**(194)**	**-**	**35.420**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(35.784)	875	-	-	(34.909)
Gastos generales y de administración	(7.507)	37	-	32	(7.438)
Gastos de comercialización	(2.933)	16	-	-	(2.917)
Otros resultados operativos, netos	(4.812)	(19)	99	(32)	(4.764)
Pérdida operativa	**(15.289)**	**776**	**(95)**	**-**	**(14.608)**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.925	(545)	-	-	1.380
Pérdida del segmento	**(13.364)**	**231**	**(95)**	**-**	**(13.228)**
Activos reportables	514.119	(3.184)	-	70.598	581.533
Pasivos reportables	-	-	-	(265.372)	(265.372)
Activos / (Pasivos) netos reportables	**514.119**	**(3.184)**	**-**	**(194.774)**	**316.161**

	31 de marzo 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	31.939	(325)	8.176	(31)	39.759
Costos	(6.957)	123	(8.404)	(1)	(15.239)
Ganancia / (pérdida) bruta	**24.982**	**(202)**	**(228)**	**(32)**	**24.520**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(24.932)	2.266	-	-	(22.666)
Gastos generales y de administración	(6.451)	19	-	69	(6.363)
Gastos de comercialización	(2.751)	(4)	-	-	(2.755)
Otros resultados operativos, netos	(198)	-	82	(37)	(153)
Pérdida operativa	**(9.350)**	**2.079**	**(146)**	**-**	**(7.417)**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(145)	(1.394)	-	-	(1.539)
Pérdida del segmento	**(9.495)**	**685**	**(146)**	**-**	**(8.956)**
Activos reportables	534.525	(3.375)	-	64.503	595.653
Pasivos reportables	-	-	-	(337.661)	(337.661)
Activos / (Pasivos) netos reportables	**534.525**	**(3.375)**	**-**	**(273.158)**	**257.992**

(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 $ 25 al 31 de marzo de 2022.

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

	31 de marzo de 2023					
	Centros comerciales	**Oficinas**	**Ventas y desarrollos**	**Hoteles**	**Otros**	**Total**
Ingresos	28.073	2.908	2.750	9.249	549	43.529
Costos	(1.937)	(241)	(748)	(4.411)	(445)	(7.782)
Ganancia bruta	**26.136**	**2.667**	**2.002**	**4.838**	**104**	**35.747**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(10.518)	(4.435)	(20.746)	-	(85)	(35.784)
Gastos generales y de administración	(3.686)	(417)	(1.362)	(1.401)	(641)	(7.507)
Gastos de comercialización	(1.351)	(57)	(850)	(611)	(64)	(2.933)
Otros resultados operativos, netos	(239)	(39)	(572)	(114)	(3.848)	(4.812)
Ganancia / (pérdida) operativa	**10.342**	**(2.281)**	**(21.528)**	**2.712**	**(4.534)**	**(15.289)**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	1.925	1.925
Ganancia / (pérdida) del segmento	**10.342**	**(2.281)**	**(21.528)**	**2.712**	**(2.609)**	**(13.364)**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	149.733	100.083	227.212	-	655	477.683
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	21.976	21.976
Otros activos reportables	447	89	5.602	7.129	1.193	14.460
Activos reportables	**150.180**	**100.172**	**232.814**	**7.129**	**23.824**	**514.119**

	31 de marzo de 2022					
	Centros comerciales	**Oficinas**	**Ventas y desarrollos**	**Hoteles**	**Otros**	**Total**
Ingresos	21.517	4.194	603	5.494	131	31.939
Costos	(2.045)	(343)	(742)	(3.075)	(752)	(6.957)
Ganancia / (pérdida) bruta	**19.472**	**3.851**	**(139)**	**2.419**	**(621)**	**24.982**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(18.932)	(26.228)	20.048	-	180	(24.932)
Gastos generales y de administración	(3.442)	(985)	(688)	(950)	(386)	(6.451)
Gastos de comercialización	(1.140)	(212)	(909)	(435)	(55)	(2.751)
Otros resultados operativos, netos	(243)	(78)	(16)	(20)	159	(198)
(Pérdida) / ganancia operativa	**(4.285)**	**(23.652)**	**18.296**	**1.014**	**(723)**	**(9.350)**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	(145)	(145)
(Pérdida) / ganancia del segmento	**(4.285)**	**(23.652)**	**18.296**	**1.014**	**(868)**	**(9.495)**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	138.858	150.117	206.027	-	835	495.837
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	19.243	19.243
Otros activos reportables	531	4.717	4.852	7.148	2.197	19.445
Activos reportables	**139.389**	**154.834**	**210.879**	**7.148**	**22.275**	**534.525**

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	31 de marzo de 2023	**30 de junio de 2022**
Inicio del período / ejercicio	**28.085**	**34.721**
Aportes de capital	44	1.803
Participación en los resultados	1.380	(618)
Diferencia de conversión	(31)	(824)
Dividendos	(258)	(6.245)
Otros	-	(752)
Cierre del período / ejercicio (i)	**29.220**	**28.085**

(i) Al 30 de junio de 2022 incluye ($ 14) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en “Provisiones” (ver Nota 18).

Véase nuestro informe de fecha 08/05/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1711
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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 marzo de 2023	30 de junio de 2022	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	49,96%	49,96%	244	249	(6)	230
BHSA	29,91%	29,91%	18.294	16.833	1.461	(161)
Quality	50,00%	50,00%	6.105	6.719	(658)	(1.395)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	1.042	423	627	62
GCDI (ex TGLT S.A.) (1)	27,82%	27,82%	1.266	1.416	(150)	(709)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.269	2.445	75	(225)
Total asociadas y negocios conjuntos			**29.220**	**28.085**	**1.349**	**(2.198)**

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	-	(*) (2)	(*) (43)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 4.885	(**) 59.312
Quality	Argentina	Inmobiliaria	101.126.564	2.843	(1.317)	11.943
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	598	1.516
GCDI (ex TGLT S.A.) (1)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(2.458)	4.590

(*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.
(**) Datos al 31 de marzo de 2023 de acuerdo a NIIF.
(1) Ver nota 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

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 marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de marzo de 2023		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	**363.231**	**147.578**	**267.295**	**255.781**
Altas	738	1.348	12.825	3.574
Alta de costos iniciales de arrendamientos	11	27	40	33
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(13)	(11)	(63)	(16)
Traslados	1.646	719	108.591	(110.256)
Bajas	(18.334)	-	(50.709)	-
Diferencia de conversión	(12)	-	(59)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable (ii)	(25.271)	(9.638)	25.311	(1.538)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	**321.996**	**140.023**	**363.231**	**147.578**

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en “Gastos generales y de administración” en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

(ii) Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de $ 34.909 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 $ 9.551 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 $ 56.335 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 140 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 $ 10.210 millones;

(d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales $ 66.852 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 12,15% durante el periodo de nueve meses al 31 de marzo de 2023 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022:

	31.03.2023	30.06.2022
Centros comerciales	148.629	156.994
Oficinas y otras propiedades en alquiler	109.068	129.469
Reservas de tierra	203.643	222.852
Propiedades en desarrollo	256	988
Otros	423	506
Total	**462.019**	**510.809**

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

	31.03.2023	31.03.2022
Ingresos (Nota 20)	42.182	34.030
Gastos operativos directos	(13.467)	(11.592)
Gastos de desarrollos	(152)	(386)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	9.767	9.602
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(44.676)	(32.268)

(i) Al 31 de marzo de 2023 corresponden $ 360 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (($ 47) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, $ 407 por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y $ 9.407 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores ($ 117 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, $ 9.290 por la venta de pisos del Edificio Catalinas). Al 31 de marzo de 2022 corresponden ($ 5.205) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (($ 178) por la venta de Casona Hudson, ($ 39) por la venta del Terreno Merlo, ($ 43) por la venta del Terreno Mariano Acosta, ($ 186) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y ($ 4.759) por la venta de pisos del Edificio Catalinas) y $ 14.807 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores ($ 208 por la venta de Casona Hudson, $ 184 por la venta del Terreno Merlo, $ 174 por la venta del Terreno Mariano Acosta, $ 382 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y $ 13.859 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 notificó a la compañía la demanda de amparo iniciada en relación al predio, en la que se planteó que existieron nulidades que afectaron el proceso de aprobación del Convenio Urbanístico (CU). Con posterioridad se amplió la demanda, impugnándose además cuestiones propuestas en el CU. La 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, lo que fue apelado por la Sociedad y el GCBA. El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV resolvió revocar la sentencia de primera instancia, y en consecuencia rechazar la demanda. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido y a la fecha, la Sociedad no tiene ningún proceso judicial en curso vinculado con el proyecto Costa Urbana.

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de marzo de 2023				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	Total	Total
Costos	23.294	7.297	1.652	32.243	29.038
Depreciación acumulada	(10.176)	(6.886)	(1.265)	(18.327)	(17.197)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	**13.118**	**411**	**387**	**13.916**	**11.841**
Altas	293	61	31	385	583
Bajas	(2.734)	-	-	(2.734)	(5)
Diferencia de conversión	-	-	(3)	(3)	(5)
Transferencias	(2.593)	15	-	(2.578)	2.632
Depreciación (i)	(587)	(172)	(52)	(811)	(1.130)
Saldos al cierre del período / ejercicio	**7.497**	**315**	**363**	**8.175**	**13.916**
Costos	18.260	7.373	1.680	27.313	32.243
Depreciación acumulada	(10.763)	(7.058)	(1.317)	(19.138)	(18.327)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**7.497**	**315**	**363**	**8.175**	**13.916**

(i) Al 31 de marzo de 2023, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: $ 587 en "Costos", $ 221 en "Gastos generales y de administración" y $ 3 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 marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de marzo de 2023				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total	Total
Al inicio del período / ejercicio	**345**	**2.837**	**2.450**	**5.632**	**5.021**
Altas	-	111	115	226	885
Diferencia de conversión	-	(64)	-	(64)	(274)
Bajas	(4)	(343)	(28)	(375)	-
Al cierre del período / ejercicio	**341**	**2.541**	**2.537**	**5.419**	**5.632**
No corriente				5.316	5.296
Corriente				103	336
Total				**5.419**	**5.632**

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de marzo de 2023 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 31 de marzo de 2023				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Llave de negocio	**Sistemas de información y software**	**Contratos y otros**	**Total**	**Total**
Costos	386	2.297	6.009	8.692	9.403
Amortización acumulada	-	(1.926)	(881)	(2.807)	(2.547)
Valor al inicio del período / ejercicio	**386**	**371**	**5.128**	**5.885**	**6.856**
Altas	-	70	406	476	179
Bajas	-	-	-	-	(820)
Desvalorización	-	-	-	-	(70)
Amortizaciones (i)	-	(240)	(14)	(254)	(260)
Saldos al cierre del período / ejercicio	**386**	**201**	**5.520**	**6.107**	**5.885**
Costos	386	2.367	6.415	9.168	8.692
Amortización acumulada	-	(2.166)	(895)	(3.061)	(2.807)
Valor al cierre del período / ejercicio	**386**	**201**	**5.520**	**6.107**	**5.885**

(i) Al 31 de marzo de 2023 el cargo por amortización ha sido imputado $ 153 dentro de “Costos” y $ 101 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 marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	**30 de junio de 2022**
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	383	30
Maquinarias y equipamientos	-	3
Centro de convenciones	2.048	2.130
Total derechos de uso	**2.431**	**2.163**
No corriente	2.431	2.163
Total	**2.431**	**2.163**

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

	Total al 31 de marzo de 2023	**Total al 31 de marzo de 2022**
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	89	74
Otros	5	22
Total depreciación de derechos de uso (i)	**94**	**96**

(i) Al 31 de marzo de 2023 el cargo por depreciación ha sido imputado $ 87 dentro de “Costos”, $ 2 en "Gastos generales y de administración" y $ 5 en “Gastos de comercialización” en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2023 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 marzo de 2023						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	18.712	-	-	18.712	7.822	26.534
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	3.260	-	3.260	-	3.260
- Fondos comunes de inversión	-	15.381	-	15.381	-	15.381
- Bonos	-	6.988	-	6.988	-	6.988
- Otros	495	454	-	949	-	949
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	3.751	-	-	3.751	-	3.751
- Inversiones a corto plazo	-	11.235	-	11.235	-	11.235
Total de activo	**22.958**	**37.318**	**-**	**60.276**	**7.822**	**68.098**

	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 marzo de 2023						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas	5.810	-	-	5.810	14.241	20.051
Préstamos	83.097	-	-	83.097	-	83.097
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	5	-	5	-	5
- Futuros sobre bonos	-	3	-	3	-	3
Total de pasivo	**88.907**	**8**	**-**	**88.915**	**14.241**	**103.156**

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)	21.000	-	-	21.000	6.902	27.902
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.344	-	2.344	-	2.344
- Fondos comunes de inversión	-	24.156	-	24.156	-	24.156
- Bonos	-	6.629	-	6.629	-	6.629
- Otros	17	463	-	480	-	480
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	17.441	-	-	17.441	-	17.441
- Inversiones a corto plazo	-	4.810	-	4.810	-	4.810
Total de activo	**38.458**	**38.402**	**-**	**76.860**	**6.902**	**83.762**

	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			
30 de junio de 2022						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas	7.733	-	-	7.733	13.308	21.041
Préstamos	130.159	-	-	130.159	-	130.159
Instrumentos financieros derivados:						
- Swaps	-	-	28	28	-	28
Total de pasivo	**137.892**	**-**	**28**	**137.920**	**13.308**	**151.228**

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 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2022.

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

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2, 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	-

14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	11.581	13.954
Menos: Previsión para deudores incobrables	(1.081)	(1.486)
Total créditos por ventas	**10.500**	**12.468**
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	7.380	7.560
Adelantos a proveedores	3.294	1.597
Créditos fiscales	1.438	1.628
Gastos pagados por adelantado	524	590
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos	117	355
Créditos diversos	2.199	2.217
Total otros créditos	**14.953**	**13.948**
Total créditos por ventas y otros créditos	**25.453**	**26.416**
No corriente	2.813	7.552
Corriente	22.640	18.864
Total	**25.453**	**26.416**

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

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	**1.486**	**2.430**
Altas (i)	130	435
Recuperos (i)	(93)	(491)
Diferencia de cambio	238	127
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(21)
RECPAM	(680)	(994)
Cierre del período / ejercicio	**1.081**	**1.486**

(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 marzo de 2023 y 2022:

	Nota	31.03.2023	31.03.2022
Ganancia del período		31.768	23.501
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	19	(35.439)	(12.298)
Amortizaciones y depreciaciones	21	1.183	1.180
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		553	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión		34.909	22.666
Resultado por venta de propiedades para la venta		(1.970)	-
Realización de diferencia de conversión		(346)	-
Resultado por venta de activos intangibles		-	(190)
Resultados financieros, netos		(11.967)	(23.760)
Provisiones y previsiones		6.863	1.729
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(1.380)	1.539
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en inventarios		(86)	(14)
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta		103	(194)
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		338	(174)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(2.728)	1.322
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		115	(272)
Disminución en provisiones		(36)	(142)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		**21.880**	**14.893**

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

	31.03.2023	31.03.2022
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	8
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	15	2.672
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	406	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	-	35
Otros resultados integrales subsidiarias	1.075	1.397
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	28	321
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	1.506
Emisión de Obligaciones Negociables	37.113	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	297	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	8	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	362	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	213	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	63	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	2.593	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	2.500	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	1.369	-
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	24	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Anticipo de clientes (*)	6.740	6.341
Deudas comerciales	2.151	2.785
Provisión facturas a recibir	1.744	2.053
Derechos de admisión	5.720	4.485
Otras ganancias a devengar	155	167
Depósitos de locatarios	94	117
Total deudas comerciales	**16.604**	**15.948**
Deudas fiscales	1.626	2.315
Otras deudas	1.821	2.778
Total otras deudas	**3.447**	**5.093**
Total deudas comerciales y otras deudas	**20.051**	**21.041**
No corriente	6.623	6.195
Corriente	13.428	14.846
Total	**20.051**	**21.041**

(*) Al 31 de marzo de 2023 corresponde principalmente a 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 marzo de 2023 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Valor libros al 31 de marzo de 2023	Valor libros al 30 de junio de 2022	Valor razonable al 31 de marzo de 2023	Valor razonable al 30 de junio de 2022
Obligaciones negociables	72.911	115.324	72.815	108.697
Préstamos bancarios	22	1.763	22	1.773
Descubiertos bancarios	7.701	10.225	7.701	10.225
Otros préstamos	1.391	1.768	1.391	1.768
Deuda AABE	702	705	702	705
Préstamos con accionistas minoritarios	370	374	370	374
Total préstamos	**83.097**	**130.159**	**83.001**	**123.542**
No corriente	55.242	22.732		
Corriente	27.855	107.427		
Total	**83.097**	**130.159**		

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. Con fecha 8 de febrero de 2023 se realizó el rescate y pago de las Obligaciones Negociables Clase II (ver “Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase II”).

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.

- 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 (ver “Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase IX”).

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 llevó a cabo el 8 de febrero de 2023. El precio de rescate fue del 100% de valor nominal de cada Obligación Negociable Clase II vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, previa liquidación en el mercado de cambios de fondos recibidos por la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XV y XVI (ver “Obligaciones Negociables Clase XV y XVI”)

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 la cancelación parcial de la siguiente Obligación Negociable:

- 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

Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase IX

El 10 de febrero de 2023 la Sociedad informó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase IX el rescate de acuerdo con los términos y condiciones de emisión detallados en el Suplemento de Prospecto de fecha 22 de octubre de 2020, por un monto vigente y en circulación de USD 58 millones (ver "Cancelación parcial Obligaciones Negociables Clase IX"). El rescate se llevó a cabo el 17 de febrero de 2023. El precio de rescate fue del 100% de valor nominal de cada Obligación Negociable Clase IX vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, previa liquidación en el mercado de cambios de fondos recibidos por la emisión de las Obligaciones Negociables Clase XV y XVI (ver "Obligaciones Negociables Clase XV y XVI").

18. Provisiones

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

	Período finalizado el 31 de marzo de 2023			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Reclamos legales	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Total	Total
Al inicio del período / ejercicio	**672**	**14**	**686**	**745**
Aumentos (i)	5.333	-	5.333	594
Participación en los resultados	-	(14)	(14)	(7)
Recuperos (i)	(146)	-	(146)	(138)
Utilizaciones	(36)	-	(36)	(169)
RECPAM	(795)	-	(795)	(339)
Al cierre del período / ejercicio	**5.028**	**-**	**5.028**	**686**
No corriente			4.352	341
Corriente			676	345
Total			**5.028**	**686**

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Al 31 de marzo de 2023 contiene la provisión por la demanda de IDBD.

(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que poseía patrimonio neto negativo al 30 de junio de 2022.

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 4.071 millones, se encuentran previsionados en los presentes estados financieros.

19. Impuestos

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

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Impuesto a las ganancias corriente (i)	15.942	(12.124)
Impuesto diferido	19.497	24.422
Impuesto a las ganancias - Ganancia	**35.439**	**12.298**

(i) Incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias. Ver “Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias”.

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2023 y 2022:

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Resultado del período la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	**1.319**	**(3.281)**
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(204)	(335)
Recupero (previsión) de quebrantos	(3.663)	9.786
Diferencia entre provisión y declaración jurada	3.998	582
Ajuste por inflación	16.190	19.053
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	15.861	(1.399)
Ajuste por inflación impositivo	1.938	(12.108)
Impuesto a las ganancias - Ganancia	**35.439**	**12.298**

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Inicio del período / ejercicio	**(171.575)**	**(195.069)**
Reserva de superávit por revaluación	-	(432)
Cargo por impuesto diferido	19.497	23.926
Cierre del período / ejercicio	**(152.078)**	**(171.575)**
Activo por impuesto diferido	259	132
Pasivo por impuesto diferido	(152.337)	(171.707)
Pasivo neto por impuesto diferido	**(152.078)**	**(171.575)**

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, reversar 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.

No obstante lo mencionado, IRSA no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) por $ 3.579 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 previsionado, hasta el momento en que las variables mencionadas se estabilicen 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

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Alquiler base	15.071	12.882
Alquiler contingente	11.513	10.432
Derechos de admisión	2.476	1.750
Estacionamiento	1.220	717
Comisiones	658	486
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	275	295
Otros alquileres y servicios	283	194
Aplanamiento de contratos escalonados	87	(918)
Ingresos por alquileres y servicios	**31.583**	**25.838**
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	9.247	5.491
Venta de propiedades para la venta	2.447	238
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	**43.277**	**31.567**
Expensas y fondo de promoción colectivo	10.599	8.192
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	**10.599**	**8.192**
Total ingresos	**53.876**	**39.759**

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 marzo de 2023	Total al 31 de marzo de 2022
Costo de venta de bienes y servicios	1.193	-	-	1.193	518
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	6.280	3.175	475	9.930	8.247
Amortizaciones y depreciaciones	827	348	8	1.183	1.180
Honorarios y retribuciones por servicios	314	1.002	697	2.013	1.613
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	4.951	539	6	5.496	5.105
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	3.117	3	211	3.331	1.975
Impuestos, tasas y contribuciones	1.212	311	1.454	2.977	3.387
Honorarios a directores	-	1.639	-	1.639	1.342
Alquileres y expensas	230	116	6	352	471
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	37	37	15
Otros gastos	332	305	23	660	504
Total al 31 de marzo de 2023	**18.456**	**7.438**	**2.917**	**28.811**	**-**
Total al 31 de marzo de 2022	**15.239**	**6.363**	**2.755**	**-**	**24.357**

22. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	Total al 31 de marzo de 2023	Total al 31 de marzo de 2022
Inventarios al inicio del período	5.850	5.226
Compras y gastos	18.710	15.990
Diferencia de conversión	(64)	(263)
Bajas	(375)	-
Inventarios al cierre del período	(5.665)	(5.714)
Total costos	**18.456**	**15.239**

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de marzo de 2023 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022:

	Total al 31 de marzo de 2023	Total al 30 de junio de 2022
Real estate	5.419	5.632
Otros	246	218
Total inventarios al cierre del período (*)	**5.665**	**5.850**

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

23. Otros resultados operativos, netos

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Realización de diferencia de conversión (*)	346	-
Donaciones	(101)	(159)
Juicios y otras contingencias	(5.187)	(372)
Honorarios por administración	66	37
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	372	166
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(553)	-
Otros	293	175
Total otros resultados operativos, netos	**(4.764)**	**(153)**

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

24. Resultados financieros, netos

	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	498	590
Total ingresos financieros	**498**	**590**
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(9.070)	(11.813)
- Otros costos financieros	(944)	(1.180)
Total costos financieros	**(10.014)**	**(12.993)**
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	2.940	4.872
- Diferencias de cambio, neta	4.993	21.876
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	195	2.476
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	43	28
- Otros resultados financieros	(44)	846
Total otros resultados financieros	**8.127**	**30.098**
- RECPAM	10.946	2.464
Total resultados financieros, netos	**9.557**	**20.159**

25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2023 y al 30 de junio de 2022:

Rubro	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos	5.999	7.632
Inversiones en activos financieros	2.941	4.936
Préstamos	(252)	(289)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.766)	(1.940)
Total	**6.922**	**10.339**

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2023	30 de junio de 2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	51	52	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	455	476	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	(71)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerias Pacifico	916	1.224	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	440	428	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	117	355	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(20)	(9)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	9	7	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(72)	(106)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	10	12	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	17	35	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(107)	(110)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(29)	(73)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	87	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total asociadas y negocios conjuntos	**1.798**	**2.311**		
Cresud	-	9	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(642)	(1.079)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	2.486	4.460	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(173)	(3)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(5)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	**1.668**	**3.382**		
Futuros y Opciones S.A.	2	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(73)	(73)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	**(71)**	**(70)**		
Directores	(820)	(634)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	1.050	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Yad Leviim LTD	3.816	3.847	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(12)	(23)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	573	477	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(24)	(24)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(42)	(21)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	37	44	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	**3.527**	**4.716**		
Total al cierre del período / ejercicio	**6.922**	**10.339**		

(1) Se encuentran CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, Fundación IRSA, Hamonet S.A., Gary Gladstein y Fundación Museo de los Niños.

Véase nuestro informe de fecha 08/05/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1726
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022	Descripción de la operación
BACS	-	92	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	3	45	Operaciones financieras
BHN Vida S.A	(1)	43	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(1)	41	Operaciones financieras
Lipstick Management LLC	-	35	Arrendamientos y/o derechos de uso
Metropolitan 885 Third Av. LLC	-	57	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	24	337	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	45	157	Operaciones financieras
	(36)	(10)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	56	31	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	**90**	**828**	
Cresud	62	78	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(1.728)	(1.518)	Servicios corporativos
	1.095	(302)	Operaciones financieras
Total controlante	**(571)**	**(1.742)**	
Helmir	(10)	4	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	**(10)**	**4**	
Directores	(1.639)	(1.342)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(105)	(47)	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	131	151	Operaciones financieras
Otras (1)	(35)	25	Operaciones financieras
	(8)	8	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(80)	(88)	Donaciones
	264	(53)	Servicios legales
	(47)	(16)	Honorarios y remuneraciones
	7	6	Servicios corporativos
Total otras	**(1.512)**	**(1.356)**	
Total al cierre del período	**(2.003)**	**(2.266)**	

(1) Se encuentran incluidos Isaac Elsztain 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 marzo de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022	Descripción de la operación
Quality	44	72	Aportes irrevocables otorgados
Condor	-	1.504	Canje de acciones
Comparaencasa	-	212	Aportes irrevocables otorgados
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	**44**	**1.788**	
Condor	84	6.245	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	174	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	**258**	**6.245**	

Véase nuestro informe de fecha 08/05/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1727
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

26. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 11 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 22 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 marzo de 2023	Total al 30 de junio de 2022
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	26,82	208,61	5.595	5.944
Euros	0,08	226,15	18	19
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	19,23	209,01	4.019	3.943
Total Créditos y otros créditos			**9.632**	**9.906**
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	37,05	208,61	7.730	3.001
Libras	0,77	257,15	198	171
Nuevo Israel Shekel	7,45	58,16	433	1.000
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	13,06	209,01	2.730	4.988
Total inversiones en activos financieros			**11.091**	**9.160**
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,01	208,61	3	-
Total Instrumentos financieros derivados			**3**	**-**
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	20,06	208,61	4.184	16.065
Euros	0,01	226,15	3	2
Nuevo Israel Shekel	1,10	58,16	64	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			**4.251**	**16.067**
Total Activo			**24.977**	**35.133**
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	10,24	209,01	2.140	1.869
Euros	-	227,11	-	2
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,04	209,01	8	104
Total Deudas comerciales y otras deudas			**2.148**	**1.975**
Préstamos				
Dólares estadounidenses	312,58	209,01	65.333	108.857
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,13	209,01	237	242
Total Préstamos			**65.570**	**109.099**
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,01	209,01	3	28
Total Instrumentos financieros derivados			**3**	**28**
Pasivos por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	11,19	209,01	2.338	1.942
Total pasivos por arrendamientos			**2.338**	**1.942**
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	70,00	58,16	4.071	-
Total Provisiones			**4.071**	**-**
Total Pasivo			**74.130**	**113.044**

(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 marzo de 2023 según Banco Nación Argentina.

Véase nuestro informe de fecha 08/05/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1728
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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.

Los montos se encuentran expresados en moneda de cierre al 30 de junio de 2022 de acuerdo a lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 100.620, por un equivalente de warrants convertidos de 232.804.

29. Hechos posteriores

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas

Con fecha 27 de abril de 2023 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió:

- El aumento del capital social de la suma de $ 811 millones a $ 7.364 millones mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión por $ 6.553 millones. La consecuente emisión de acciones liberadas

se distribuirá entre los accionistas titulares de acciones en circulación a la fecha de liquidación, en proporción a sus tenencias accionarias.

- El cambio del valor nominal de las acciones de la suma de $1 a la suma de $10.
- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de $ 21.900 millones, en proporción a las tenencias accionarias de los accionistas.

Con fecha 5 de mayo de 2023, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de $ 21.900 millones equivalente al 2.731,3451% del Capital Social, un monto por acción de $ 27,3135 y un monto por ADR de $ 273,1345 (Pesos argentinos por ADR).

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de
IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA y sus subsidiarias (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2023, los estados de resultados y otros resultados integrales por los periodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023 y notas explicativas seleccionadas.

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 mayo 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 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, tomados como base para la elaboración de los estados financieros consolidados, 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 marzo de 2023;

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 mayo 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 subsidiarias (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de marzo de 2023, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2023, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de nueve meses finalizado el 31de marzo de 2023 y notas explicativas seleccionadas.

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 la revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados consolidados basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", 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 estados financieros intermedios condensados consolidados consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

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 separados condensados intermedios 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 marzo 2023;

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 marzo de 2023 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 $ 171.935.778, no siendo exigible a dicha fecha.

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 17
Carlos Brondo
Contador Público (UNCUYO)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 391 Fº 078

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 1 Fº 30
Noemí I. Cohn
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. Tº 116 Fº 135