

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023 y 2022 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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. Se encuentra en proceso de inscripción ante la Comisión Nacional de Valores y posterior registro ante la Inspección General de Justicia la reforma de estatuto por cambio en el valor nominal de las acciones resulta por la Asamblea de fecha 27 de abril de 2023. (*)

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: 811.137.457 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 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: 56,93% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción	811.137.457	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 aclara que a la fecha de cierre de los estados financieros se encontraba en trámite ante el organismo de control: (i) la autorización de oferta pública por la emisión de 6.552.405.000 de acciones ordinarias, escriturales, de VALOR NOMINAL PESOS UNO (V/N \$1), con derecho a UN (1) voto por acción, por un total de VALOR NOMINAL PESOS SEIS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CINCO MIL (V/N \$ 6.552.405.000), derivadas de la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión, conforme resolución adoptada por la asamblea de fecha 27 de abril de 2023, que fue debidamente resuelta y otorgada el 25 de julio de 2023, por la Gerencia de Emisoras de la CNV, resolviéndose que el capital autorizado asciende a la suma de PESOS SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SIETE (V/N \$ 7.363.542.457), compuestos de igual cantidad de acciones ordinarias, escriturales, de VALOR NOMINAL PESOS UNO (V/N \$1) con derecho a UN (1) voto por acción, incluyéndose en el mencionado capital la cantidad de 15.249 acciones derivadas del ejercicio de opciones, que ya contaban con autorización de oferta pública otorgada por la Gerencia de Emisoras de la Comisión Nacional de Valores y cuya emisión fuera resuelta por el Directorio de la Sociedad en fecha 15 de junio de 2023; y (ii) la autorización de la transferencia de la oferta pública por cambio en el valor nominal de la suma de pesos uno (ARS 1) a la suma de pesos diez (ARS 10), conforme resolución adoptada por la asamblea de fecha 27 de abril de 2023, que fue debidamente resuelta y autorizada el 4 de septiembre de 2023, por la Gerencia de Emisoras de la CNV, quedando el capital social de la Sociedad en la suma de PESOS SIETE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA (V/N \$ 7.363.542.450), compuesto por SETECIENTAS TREINTA Y SEIS MILLONES TRESCIENTAS CINCUENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTAS CUARENTA Y CINCO (736.354.245) acciones ordinarias, escriturales, de VALOR NOMINAL PESOS DIEZ (V/N \$ 10), con derecho a UN (1) voto por acción, condicionado a la previa acreditación de la inscripción de la reforma del artículo séptimo del estatuto social. En tal sentido, se informa que, a la fecha de emisión de los presentes estados contables, y en cumplimiento de recaudos formales, tanto los aumentos de capital social por emisión de acciones liberadas y ejercicio de opciones, así como la reforma de estatuto por cambio de valor nominal se encuentran en trámite de inscripción ante la Gerencia de Registro y Control de la Comisión Nacional de Valores y posterior registro ante la Inspección General de Justicia, quedando pendiente la autorización de Bolsas y Mercados S.A. a fin de publicar los avisos correspondientes a la liquidación de las acciones.

Véase nuestro informe de fecha 05/09/22
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Índice

Glosario de términos	1
Estado de Situación Financiera Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	3
Estado de Cambios en los Patrimonios Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	7
Notas a los estados financieros consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	9
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios	32
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	33
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	34
Nota 6 - Información por segmentos	39
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	44
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	47
Nota 9 - Propiedades de inversión	52
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	57
Nota 11 - Propiedades para la venta	58
Nota 12 - Activos intangibles	58
Nota 13 - Derecho de uso de activos	59
Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría	59
Nota 15 - Créditos por ventas y otros créditos	63
Nota 16 - Información de flujo de efectivo	64
Nota 17 - Patrimonio	66
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	69
Nota 19 - Provisiones	69
Nota 20 - Préstamos	71
Nota 21 - Impuestos	74
Nota 22 - Arrendamientos	78
Nota 23 - Ingresos	79
Nota 24 - Gastos por naturaleza	79
Nota 25 - Costos	80
Nota 26 - Otros resultados operativos, netos	81
Nota 27 - Resultados financieros, netos	81
Nota 28 - Resultado por acción	81
Nota 29 - Beneficios a empleados y pagos basados en acciones	82
Nota 30 - Transacciones con partes relacionadas	83
Nota 31 - Resolución General N° 622 de la CNV	89
Nota 32 - Activos y pasivos en moneda extranjera	89
Nota 33 - Resultado de operaciones discontinuadas	90
Nota 34 - Otros hechos relevantes del ejercicio	90
Nota 35 - Contexto económico	91
Nota 36 - Hechos posteriores	93

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 consolidados del Grupo.

Términos	Definiciones
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CINIIF	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Clal	Clal Holdings Insurance Enterprises Ltd.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DIC	Discount Investment Corporation Ltd.
DFL	Dolphin Fund Ltd.
DN B.V.	Dolphin Netherlands B.V.
ECLASA	E-Commerce Latina S.A.
EE.UU.	Estados Unidos
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
ERSA	Emprendimiento Recoleta S.A.
Fibesa	Fibesa S.A.
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
Metropolitan	Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
ON	Obligaciones negociables
PAMSA	Panamerican Mall S.A.
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
Tandanor	Tandanor S.A.C.I.y N.
TGLT	TGLT S.A.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2023 y 2022

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

	Nota	30.06.2023	30.06.2022
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	570.010	632.284
Propiedades, planta y equipo	10	10.148	17.225
Propiedades para la venta	11, 25	6.035	6.556
Activos intangibles	12	7.945	7.284
Derecho de uso de activos	13	2.935	2.678
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	37.073	34.782
Activos por impuesto diferido	21	860	164
Créditos por impuesto a las ganancias		21	52
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	4.437	9.348
Inversiones en activos financieros	14	1.922	1.848
Total del activo no corriente		641.386	712.221
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11, 25	144	416
Inventarios	25	331	269
Créditos por impuesto a las ganancias		729	116
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	25.875	23.349
Inversiones en activos financieros	14	34.412	39.753
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	8.735	27.543
Total del activo corriente		70.226	91.446
TOTAL DEL ACTIVO		711.612	803.667
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		362.053	342.457
Interés no controlante		22.330	23.443
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		384.383	365.900
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	14, 20	67.324	28.138
Pasivo por arrendamientos		2.643	2.475
Pasivos por impuesto diferido	21	165.693	212.541
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	9.838	7.668
Provisiones	19	5.919	423
Remuneraciones y cargas sociales		90	200
Total del pasivo no corriente		251.507	251.445
Pasivo corriente			
Préstamos	14, 20	40.617	132.974
Pasivo por arrendamientos		374	172
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	30.055	18.376
Impuesto a las ganancias a pagar		1.053	32.591
Provisiones	19	844	427
Instrumentos financieros derivados	14	6	34
Remuneraciones y cargas sociales		2.773	1.748
Total del pasivo corriente		75.722	186.322
TOTAL DEL PASIVO		327.229	437.767
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		711.612	803.667

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztein
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos	23	89.285	69.168	45.880
Costos	24, 25	(30.804)	(26.119)	(23.204)
Resultado bruto		58.481	43.049	22.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(49.145)	29.427	(27.469)
Gastos generales y de administración	24	(23.769)	(11.377)	(10.667)
Gastos de comercialización	24	(4.511)	(4.822)	(5.267)
Otros resultados operativos, netos	26	(7.195)	131	(304)
Resultado operativo		(26.139)	56.408	(21.031)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	2.622	(764)	(15.483)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(23.517)	55.644	(36.514)
Ingresos financieros	27	825	998	1.276
Costos financieros	27	(13.876)	(19.818)	(25.800)
Otros resultados financieros	27	14.264	38.357	41.424
RECPAM	27	14.323	6.012	(5.109)
Resultados financieros, netos		15.536	25.549	11.791
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(7.981)	81.193	(24.723)
Impuesto a las ganancias	21	66.075	(5.971)	(76.617)
Resultado del ejercicio operaciones continuadas		58.094	75.222	(101.340)
Resultado de operaciones discontinuadas	32	-	-	(31.545)
Resultado del ejercicio		58.094	75.222	(132.885)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)		(1.020)	(1.158)	(1.315)
(Déficit) / superávit por revaluación		(266)	779	1.349
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas		(1.286)	(379)	34
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas		-	-	(40.451)
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(1.286)	(379)	(40.417)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		56.808	74.843	(173.302)
Resultado integral de operaciones continuadas		56.808	74.843	(101.306)
Resultado integral de operaciones discontinuadas		-	-	(71.996)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		56.808	74.843	(173.302)
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		57.351	74.487	(105.800)
Interés no controlante		743	735	(27.085)
Resultado de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		57.351	74.487	(80.877)
Interés no controlante		743	735	(20.463)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		56.042	74.103	(123.055)
Interés no controlante		766	740	(50.247)
Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		56.042	74.103	(78.349)
Interés no controlante		766	740	(22.957)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)				
Básico		72,70	92,12	(179,81)
Diluido		66,26	83,61	(179,81)
Resultado del ejercicio de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:				
Básico		72,70	92,12	(137,45)
Diluido		66,26	83,61	(137,45) (iii)

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

- (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 788.887.093 acciones al 30.06.23, 808.602.760 acciones al 30.06.22 y 588.409.377 acciones al 30.06.21. En caso de haber utilizado 788.887.093 acciones al 30.06.22 y al 30.06.21 para el cálculo, el resultado por acción sería de ARS 94,42 y ARS (134,11), respectivamente. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 865.499.716 acciones al 30.06.23, 890.834.683 acciones al 30.06.22, 588.409.377 al 30.06.21. En caso de haber utilizado 865.499.716 acciones al 30.06.22 y 788.887.093 acciones al 30.06.21 para el cálculo, el resultado por acción sería de ARS 86,06 y ARS (134,11), respectivamente. Ver nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
- (iii) Dado que el resultado del ejercicio arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelowich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en los Patrimonios Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante														Interés no controlante	Total del patrimonio
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal				
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir (iv)	Acciones propias en cartera													
Saldos al 30 de junio de 2022	805	-	6	74.862	6.284	142.098	524	6.722	49.921	(13.480)	74.715	342.457	23.443	365.900		
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	57.351	57.351	743	58.094		
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.309)	-	(1.309)	23	(1.286)		
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.309)	57.351	56.042	766	56.808		
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	3.316	-	-	55.335	(58.651)	-	-		
Recompra de acciones propias (iii)	(6)	-	6	-	-	-	-	-	-	(1.744)	-	(1.744)	-	(1.744)		
Ejercicio warrants (ii)	-	-	-	-	(19)	49	-	-	-	-	-	30	-	30		
Emisión de acciones	-	6.553	-	7.573	-	(14.126)	-	-	-	-	-	-	-	-		
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2		
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.108)	(7.670)	(34.778)	(1.928)	(36.706)		
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	(22)	-	-	22	-	-	-	-		
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(99)	-	(99)	42	(57)		
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145	-	145	5	150		
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	82.435	6.265	128.021	502	10.038	49.921	11.762	65.745	362.053	22.330	384.383		

- (i) Incluye ARS 7 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(ii) Al 30 de junio de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.709.301. Ver Nota 34 a los presentes estados financieros consolidados.
(iii) Corresponde a los planes de recompra aprobados por el directorio en fechas 11 de marzo de 2022 y 15 de junio de 2023. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(iv) Ver Nota 34 a los presentes estados financieros consolidados.
(v) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio 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	(1.605)	8.985	1.087	2.882	(24.829)	(13.480)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(1.043)	-	(266)	(1.309)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(1.043)	-	(266)	(1.309)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	55.335	-	55.335
Distribución de dividendos	-	-	-	(27.108)	-	(27.108)
Recompra de acciones propias	(1.744)	-	-	-	-	(1.744)
Reserva por pagos basados en acciones	24	-	-	-	(2)	22
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(99)	(99)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	145	-	-	145
Saldos al 30 de junio de 2023	(3.325)	8.985	189	31.109	(25.196)	11.762

- (1) Incluye el superávit por revaluación.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelowich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en los Patrimonios Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
657	2	74.567	6.288	85.230	524	5.668	49.921	96.488	(100.759)	218.586	73.857	292.443
-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.487	74.487	735	75.222
-	-	-	-	-	-	-	-	(384)	-	(384)	5	(379)
-	-	-	-	-	-	-	-	(384)	74.487	74.103	740	74.843
-	-	-	-	-	-	-	-	(108.506)	108.506	-	-	-
(4)	4	-	-	-	-	-	-	(701)	-	(701)	-	(701)
-	-	-	(4)	13	-	-	-	-	-	9	-	9
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93	93
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(381)	(381)
152	-	295	-	56.855	-	1.054	-	(377)	(7.519)	50.460	(50.866)	(406)
805	6	74.862	6.284	142.098	524	6.722	49.921	(13.480)	74.715	342.457	23.443	365.900

- (i) Incluye ARS 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(ii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio 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
(904)	8.985	2.290	111.388	(25.271)	96.488
-	-	(1.162)	-	778	(384)
-	-	(1.162)	-	778	(384)
-	-	-	(108.506)	-	(108.506)
(701)	-	-	-	-	(701)
-	-	(41)	-	(336)	(377)
(1.605)	8.985	1.087	2.882	(24.829)	(13.480)

- (1) Incluye el superávit por revaluación.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Ablovich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en los Patrimonios Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021 (Importes expresados en millones, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2020	577	2	74.348	-	77.206	502	2.574	49.921	31.300	66.900	303.330	347.938	651.268
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(105.800)	(105.800)	(27.085)	(132.885)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.255)	-	(17.255)	(23.162)	(40.417)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.255)	(105.800)	(123.055)	(50.247)	(173.302)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	3.094	-	56.195	(59.289)	-	-	-
Emisión de acciones (ii)	80	-	219	6.288	8.024	-	-	-	-	-	14.611	-	14.611
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.570)	(2.570)	-	(2.570)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	22	-	-	(22)	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	181	181
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.486)	(9.486)
Disminución por pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(221.013)	(221.013)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.502)	-	(1.502)	3.094	1.592
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	27.772	-	27.772	3.390	31.162
Saldos al 30 de junio de 2021	657	2	74.567	6.288	85.230	524	5.668	49.921	96.488	(100.759)	218.586	73.857	292.443

- (i) Incluye ARS 4 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(ii) Ver estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021 (Nota 34).
(iii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2021 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2020	(910)	8.985	(3.865)	55.193	(28.103)	31.300
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(18.693)	-	1.438	(17.255)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(18.693)	-	1.438	(17.255)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	56.195	-	56.195
Reserva por pagos basados en acciones	6	-	-	-	(28)	(22)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	(1.502)	(1.502)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	24.848	-	2.924	27.772
Saldos al 30 de junio de 2021	(904)	8.985	2.290	111.388	(25.271)	96.488

- (1) Incluye el superávit por revaluación.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelowich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021

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

	Nota	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	39.388	28.390	(5.842)
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(2.894)	(1.061)	(149)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas		36.494	27.329	(5.991)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		-	-	11.141
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		36.494	27.329	5.150
Actividades de inversión:				
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(24)	(269)	(149)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(5.904)	(13.224)	(3.531)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		(45)	(123)	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		22.644	56.001	64.107
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(793)	(722)	(1.084)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		2.427	9	1.233
Adquisición de activos intangibles		(143)	(140)	(183)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		319	7.731	-
Cobro de préstamos otorgados		2	977	32
Cobros / (pagos) de instrumentos financieros derivados		23	(166)	(1.848)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(36.238)	(49.305)	(37.625)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		43.823	22.638	58.821
Intereses cobrados		351	727	2.380
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas		26.442	24.134	82.153
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas		-	-	155.966
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		26.442	24.134	238.119
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		38.460	19.680	58.051
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(67.217)	(23.554)	(140.726)
(Cancelación) / Obtención neta de préstamos de corto plazo		(1.442)	(2.154)	18.125
Intereses pagados		(13.097)	(17.647)	(29.069)
Recompra de obligaciones negociables propias		(3.745)	(3.721)	(18.135)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		-	86	93
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias		-	-	(265)
Emisión de capital		-	-	14.611
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	52	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(28)	(1.037)	-
Dividendos pagados		(32.284)	(390)	(9.145)
Ejercicio warrants		30	9	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(57)	(78)	(144)
Recompra de acciones propias		(1.744)	(701)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación continuadas		(81.124)	(29.455)	(106.604)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de financiación discontinuadas		-	-	(64.209)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(81.124)	(29.455)	(170.813)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		(18.188)	22.008	(30.442)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		-	-	102.898
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(18.188)	22.008	72.456
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	27.543	6.827	479.787
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(1.195)	(859)	(800)
Desconsolidación de subsidiarias		-	-	(513.762)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		575	(433)	(30.854)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	14	8.735	27.543	6.827

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelowich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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.

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 5 de septiembre de 2023.

Al cierre de los presentes estados financieros 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.

Centro de Operaciones Israel

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que el Grupo perdió el control en dicha fecha. A efectos de comparabilidad y de acuerdo a lo requerido por NIIF 5, los resultados del Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados fueron aplicadas.

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 ejercicio 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.

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2023 de acuerdo con NIC 29.

De acuerdo con la NIC 29, los estados financieros de una entidad que informa en la moneda de una economía de alta inflación deben reportarse en términos de la unidad de medida vigente a la fecha de los estados financieros. Todos los montos del estado de situación financiera consolidado que no se indican en términos de la unidad de medida actual a la fecha de los estados financieros deben actualizarse aplicando un índice de precios general. Todos los componentes del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados deben indicarse en términos de la unidad de medida actualizada a la fecha de los estados financieros, aplicando el cambio en el índice general de precios que se haya producido desde la fecha en que los ingresos y gastos fueron reconocidos originalmente en los estados financieros.

El ajuste por inflación en los saldos iniciales se calculó considerando los índices establecidos por la FACPCE con base en los índices de precios publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

Los principales procedimientos para el ajuste por inflación mencionado anteriormente son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre del balance no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a la fecha de los estados financieros.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha del balance, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes.
- Todos los elementos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados se actualizan aplicando los factores de conversión relevantes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

En la aplicación inicial del ajuste por inflación, las cuentas del patrimonio fueron reexpresadas de la siguiente manera:

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".
- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.
- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.
- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la FACPCE, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2021</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2022</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2023</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2023</u>
Anual	50%	64%	116%	431%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2023 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera consolidado distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente.

(c) Moneda de presentación

Los estados financieros consolidados se presentan en millones de pesos argentinos. A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", se encuentran en millones de pesos argentinos, las referencias a "USD" o "dólares US" son a millones de dólares estadounidenses y las referencias a "NIS" son a millones de nuevo shekel israelí.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.25 con las políticas contables de cada rubro.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(f) Flujos de efectivo

El Grupo presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

(g) Uso de estimaciones

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 de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para el Grupo en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021
<i>Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16</i>	La enmienda a la NIC 16 "Propiedades, Planta y Equipo (PP&E)" prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
<i>Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3</i>	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 "Combinaciones de negocios" para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 "Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes" e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023

Véase nuestro informe de fecha 05/09/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018–2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: • NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros. • NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.	30-6-2023

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para el Grupo.

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
NIIF 17 – Contratos de seguros	La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de IFRS 4 Contratos de Seguros. Requiere un modelo de medición donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período sobre el que se informa. Los contratos se miden utilizando los siguientes elementos: • flujos de efectivo descontado ponderados por probabilidad; • Ajuste de riesgo explícito; • Margen de servicio contractual (MSC) que representa el beneficio no devengado del contrato, el cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura. La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento ya sea en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Esta elección probablemente reflejará cómo las aseguradoras contabilizan sus activos financieros según la NIIF 9. Se permite un enfoque de asignación de prima opcional y simplificado para la cobertura remanente de los contratos de corta duración, que a menudo son suscritos por aseguradoras de no vida. Existe una modificación del modelo de medición general llamada "enfoque de tarifa variable" para ciertos contratos suscritos por aseguradoras de vida, donde los asegurados comparten las ganancias de los elementos subyacentes. Al aplicar el enfoque de tarifa variable, la parte de la entidad en los cambios del valor razonable de los elementos subyacentes se incluye en el MSC. Por lo tanto, los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo probablemente sean menos volátiles que bajo el modelo general. Las nuevas reglas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de desempeño de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversión con características de participación discrecional. Las enmiendas específicas realizadas en julio de 2020 tenían como objetivo facilitar la implementación de la norma al reducir los costos de implementación y facilitar a las entidades la explicación de los resultados de la aplicación de la NIIF 17 a los inversores y otros. Las enmiendas también postergaron la fecha de aplicación de la NIIF 17 al 1 de enero de 2023. Otras enmiendas realizadas en diciembre de 2021 añadieron una opción de transición que permite a una entidad aplicar una superposición de clasificación opcional en el(los) período(s) comparativo(s) presentado(s) en la aplicación inicial de la NIIF 17. La superposición de clasificación se aplica a todos los activos financieros, incluidos aquellos mantenidos en relación con actividades no relacionadas con los contratos dentro del alcance de la NIIF 17. Permite que esos activos sean clasificados en el(los) período(s) comparativo(s) de una manera que se alinee con la forma en que la entidad espera clasificar esos activos en la aplicación inicial de IFRS 9. La clasificación se puede aplicar por instrumento.	30-6-2024

Véase nuestro informe de fecha 05/09/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes - Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del convenio). Las modificaciones también aclaran a que se refiere la NIC 1 cuando menciona la "liquidación" de un pasivo. Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	Desde la aprobación de estas modificaciones, el IASB ha emitido un borrador de exposición que propone cambios adicionales y el aplazamiento de dichas modificaciones hasta al menos el 1º de enero de 2024.
<i>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</i>	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	30-06-2024
<i>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</i>	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.	30-06-2024
<i>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</i>	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclaran cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024
<i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto – Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i>	El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva.	En diciembre de 2015, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.
<i>Implementación global de las reglas modelo del Pilar Dos</i>	En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD) publicó el modelo del Pilar dos, para con el objetivo de realizar ciertas reformas fiscales aplicables a las empresas. Las normas están diseñadas para garantizar que las grandes empresas multinacionales dentro del ámbito de aplicación de las normas paguen un nivel mínimo de impuestos. En general, las reglas aplican un sistema de impuestos complementarios que eleva el monto total de impuestos pagados sobre el exceso de ganancias de una entidad en una jurisdicción hasta la tasa mínima del 15%.	30-6-2024
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de	Las entidades aplicarán dichas modificaciones a los ejercicios anuales sobre los que se informe que

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	comiencen a partir del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones a ejercicios anteriores, revelará este hecho.
Falta de intercambiabilidad de monedas - modificaciones a la NIC 21	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Una entidad aplicará esas modificaciones para los períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones para un período anterior, revelará ese hecho.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para el Grupo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

2.3. Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la entidad. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de-facto.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo, adquisición por adquisición, selecciona el método a utilizar.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

			% de participación Directa		
Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Con participación directa de IRSA:					
E-Commerce Latina S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Efanur S.A. (3)	Uruguay	Inversora	-	100,00%	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.	Argentina	Hotelería	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelería	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	76,34%	76,34%	76,34%
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Ritelco S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacífico (1)	Argentina	Inversora	50,00%	50,00%	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa S.A.U.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	98,67%	93,63%	93,63%
Con participación directa de Tyrus S.A.:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,59%	99,50%	99,50%
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Jiwin S.A. (3)	Uruguay	Inversora	-	100,00%	100,00%
Liveck S.A. (2)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Con participación directa de Efanur S.A.:					
Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII) (3)	Bermudas	Inversora	-	100,00%	100,00%
Con participación directa de DFL y DN B.V.:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

- (1) El Grupo ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. y en la UT IRSA y Galerías Pacífico considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.
- (2) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.
- (3) Liquidadas en octubre de 2022.

Excepto por los puntos mencionados anteriormente el porcentaje de votos no difiere del porcentaje de tenencia.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del patrimonio atribuible al interés no controlante total al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

En la Nota 7 se incluye información financiera resumida sobre las subsidiarias con intereses no controlantes significativos y otra información adicional.

(b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

(d) Asociadas y acuerdos conjuntos

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en asociadas y negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada o negocio conjunto con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada o negocio conjunto. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o negocio conjunto y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas o negocio conjunto se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas o negocios conjuntos que se consideran significativas.

En la Nota 8 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas del Grupo.

2.4. Información por segmentos

Los segmentos operativos se presentan de manera consistente con la información interna brindada a la máxima autoridad en la toma de decisiones, responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los mismos. Los segmentos operativos se describen en la Nota 6.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

(c) Empresas del Grupo

Los activos, pasivos y resultados de todas las entidades del Grupo que tienen una moneda funcional distinta de la moneda de presentación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) se convierten a la moneda de presentación de la siguiente manera:

- (i) los activos, pasivos y llaves de negocio se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
- (ii) los ingresos y gastos y las partidas registradas en otros resultados integrales se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que dicho promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a las fechas de las operaciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

La política contable del Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias de acuerdo al método "paso a paso" de acuerdo a la NIC 21.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y otras tierras sin explotar.

Adicionalmente, el Grupo reconoce económicamente "excedentes constructivos" en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas. y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva (ver nota 9). Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por el Grupo y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 "Propiedades, planta y equipo"; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como, por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas y se amortizan durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico (Nivel 2).

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondos descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan en la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable, NIC 16, NIIF 16 o NIC 2. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "otros resultados operativos, netos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el momento en que se incurren.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

El Grupo también posee diferentes hoteles. En base a los respectivos acuerdos contractuales con los operadores de dichos hoteles y/o por ser operadores directos, el Grupo considera que mantiene una exposición significativa a las variaciones de los flujos de efectivo de las operaciones hoteleras, y en consecuencia, los hoteles se tratan como propiedades ocupadas por el Grupo y se clasifican en la línea "Propiedades, planta y equipo".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2023 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 24 años
Otros.....	Entre 3 y 25 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones. Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de propiedades, planta y equipo se registran en la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

2.8. Arrendamientos

Los arrendamientos del Grupo se exponen de acuerdo a NIIF 16, el Grupo reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la norma y la tasa utilizada será la implícita del contrato en caso de que se pueda determinar.

El Grupo como arrendador:

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera consolidado. Ver Nota 2.21. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el grupo es entre 10,61% y 52,94%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

La llave de negocio no se amortiza, pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

A efectos de la prueba de desvalorización, los activos se agrupan en unidades generadoras de efectivo ("UGE"), que representan el grupo de activos más pequeño que genera entradas de efectivo independientes a los flujos de efectivo generados por otro grupo de activos. Para determinar si se deben reconocer pérdidas por desvalorización, el valor contable de las UGE o de los grupos de UGE se compara con su valor recuperable. Los valores contables netos de las UGE y los grupos de UGE incluyen la llave de negocio y los activos con vida útil limitada (como por ejemplo, las propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles y capital de trabajo neto).

Si el valor recuperable de una UGE es inferior a su valor contable, la pérdida por desvalorización se atribuye en primer lugar a la llave de negocio alocada a dicha unidad, y luego en forma proporcional al resto de los activos de dicha UGE en base al valor contable de dichos activos. Las pérdidas por desvalorización de la llave de negocio se registran en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados y no se reversan en períodos siguientes.

El valor recuperable de una UGE es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable es el importe que se puede obtener por la venta de una UGE en una transacción realizada entre partes independientes, interesadas y debidamente informadas. El valor en uso es el valor presente de los flujos de fondos futuros estimados que se esperan obtener de las UGE o grupos de UGE.

Los valores llave de negocio se asignan a las unidades generadoras de efectivo del Grupo sobre la base de los segmentos operativos. El monto recuperable de una unidad generadora de efectivo se determina sobre la base de cálculos del valor razonable. Estos cálculos utilizan la cotización de los activos de las UGE y los mismos se comparan con los valores de libros más las llaves asignadas a cada unidad generadora de efectivo.

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado. (Ver nota 12).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 3 años.

(c) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra u otros activos para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, el Grupo revisa los valores contables de sus activos intangibles para determinar si existen indicios de que dichos activos no son recuperables. En caso de existir tales indicios, se estima el valor recuperable del activo para determinar el importe de la pérdida por desvalorización, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, el Grupo revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

2.10. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

2.11. Inventarios

Los inventarios incluyen activos que se mantienen para ser vendidos en el curso normal de las actividades del Grupo, que se encuentran en proceso de producción o construcción con el objetivo de esa venta o que se tienen bajo la forma de materiales, suministros u otros activos, para ser consumidos en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Los inventarios se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los gastos de venta. El mismo es determinado de manera continua y tiene en cuenta el tipo de producto y su antigüedad, sobre la base de la experiencia anterior acumulada con respecto a la vida útil del producto. El Grupo revisa periódicamente el inventario y su antigüedad y registra una provisión por desvalorización de inventarios, según sea necesario.

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado, el costo de los inventarios de teléfonos celulares, accesorios relacionados y repuestos se calcula sobre la base del promedio móvil y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos necesarios para que los mismos tengan su condición y ubicación actual. Los inventarios y materiales se registran inicialmente a su valor de contado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como costo financiero, en caso de corresponder.

2.12. Instrumentos financieros

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o capital.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a costo amortizado solo si se cumplen los siguientes dos criterios: (i) el objetivo del modelo de negocios del Grupo es mantener el activo para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y (ii) los términos contractuales requieren pagos en fechas específicas sólo de capital e intereses. La naturaleza de cualquier derivado embebido en instrumentos de deuda se considera al momento de determinar si los flujos de efectivo son sólo pagos de capital e intereses sobre el capital adeudado y no se contabilizan por separado.

Si no se cumpliera alguno de los dos criterios mencionados en el párrafo anterior, el instrumento de deuda se clasifica como un activo medido a "valor razonable con cambios en resultados". El Grupo no ha designado ningún instrumento de deuda como medido a valor razonable con cambios en resultados con el objetivo de eliminar o reducir significativamente una asimetría contable. Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

Al momento del reconocimiento inicial, el Grupo mide un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero no valuado a valor razonable con cambios en resultados, los costos directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de adquisición de los activos financieros mantenidos a valor razonable con cambios en resultados se imputan al estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

En general, el Grupo utiliza el precio de la transacción para determinar el valor razonable de un instrumento financiero al momento del reconocimiento inicial. En el resto de los casos, el Grupo sólo registra una ganancia o pérdida al momento del reconocimiento inicial sólo si el valor razonable del instrumento es evidenciado con otras transacciones comparables y observables del mercado para el mismo instrumento o se basa en una técnica de valuación que incorpora solamente datos de mercado observables. Las ganancias o pérdidas no reconocidas en el reconocimiento inicial de un activo financiero se reconocen con posterioridad, sólo en la medida en que surjan de un cambio en los factores (incluyendo el tiempo) que los participantes de mercado considerarían al establecer el precio.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los resultados de los instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado y no son designados en una relación de cobertura, se reconocen en resultados cuando se dan de baja los activos financieros o se reconoce una desvalorización y durante el proceso de amortización utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El Grupo reclasifica todas las inversiones en instrumentos de deuda únicamente cuando cambia el modelo de negocio utilizado por el Grupo para administrar dichos activos.

El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio las pérdidas esperadas por desvalorización de un activo financiero o grupo de activos financieros medidos a costo amortizado. La desvalorización se registra sólo si existen pruebas objetivas de la pérdida de valor como consecuencia de uno o más eventos ocurridos con posterioridad al reconocimiento inicial del activo, y dicha desvalorización puede medirse de manera confiable. El monto de la desvalorización se mide como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo futuras pérdidas crediticias no incurridas) descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados cuando existe un derecho legal de compensar dichos activos y pasivos y existe una intención de cancelarlos en forma neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos en moneda extranjera, según se considere apropiado.

La política del Grupo es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas se contabilizan inicialmente a valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

Para créditos significativos no homogéneos, el Grupo mide generalmente la desvalorización en base a un análisis individual. Cuando son evaluados individualmente, el Grupo reconoce la provisión por desvalorización como la diferencia entre el valor contable del crédito y el valor presente de los flujos de fondos futuros, teniendo en cuenta las garantías existentes, en caso de corresponder. Esta provisión considera la situación financiera del deudor, sus recursos, el historial de pago y, de corresponder, el valor de las garantías constituidas.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Para créditos homogéneos no significativos, el Grupo evalúa la desvalorización agrupando dichos créditos en base a características de riesgos similares, considerando el tipo de activo, la condición de morosidad y otros factores relevantes. El Grupo considera diferentes factores para calcular el monto de la previsión por desvalorización que, en su opinión, representan las pérdidas esperadas a lo largo de la vida de los créditos. Al determinar las provisiones por incobrabilidad, el Grupo considera, entre otros factores: (i) la morosidad de los créditos, (ii) el historial de pérdidas y el comportamiento general de los clientes, (iii) las tendencias en volúmenes y plazos de los créditos, (iv) la experiencia del Grupo en la gestión de créditos, (v) las tendencias económicas nacionales y locales, (vi) las concentraciones crediticias por tamaño individual y tipo de crédito, y (vii) el efecto de otros factores externos.

El monto de la previsión por incobrabilidad se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original. El valor contable del activo se reduce a través de la previsión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.17. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en el ejercicio en el cual se incurren.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

(d) Pagos basados en acciones

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. El Grupo mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir el instrumento de capital se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de instrumentos de capital que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de instrumentos de capital que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

2.19. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta

El cargo por impuesto a las ganancias del ejercicio incluye el cargo por impuesto corriente y diferido. Los cargos por impuesto a las ganancias se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados, excepto si se relacionan con conceptos contabilizados en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso, el impuesto se contabiliza en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, respectivamente.

El cargo por impuesto a las ganancias se calcula de acuerdo a las leyes impositivas aprobadas (ver Nota 21), o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio en los países en los que la Sociedad y sus subsidiarias operan y generan ganancias gravadas. El Grupo evalúa regularmente las posiciones adoptadas en las declaraciones juradas de impuestos con respecto a situaciones en las que las normas impositivas están sujetas a interpretaciones. El Grupo constituye provisiones cuando lo considera apropiado en base a las sumas que se esperan pagar a las autoridades fiscales.

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del pasivo diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se revertan en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

El Grupo tiene la posibilidad de determinar la oportunidad de la distribución de dividendos de sus subsidiarias y no espera recibir ganancias del exterior en un futuro cercano que pueda resultar en una ganancia gravada. Por consiguiente, el impuesto diferido en relación con los resultados acumulados de las subsidiarias extranjeras se reconoce en la medida que, a la fecha de cierre del ejercicio, los dividendos se hayan declarado, la subsidiaria haya celebrado un acuerdo para distribuir ganancias en el futuro o existan planes de una venta en un futuro previsible.

Las entidades en Argentina estaban sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a ese régimen impositivo, una entidad pagaba el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. El excedente por el pago del IGMP se toma como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando el Grupo considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del rubro "Créditos por ventas y otros créditos" en el estado de situación financiera consolidado.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por la Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.21. Reconocimiento de ingresos

El grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en los centros comerciales del Grupo incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221, los inquilinos incurrirían en importantes “penalizaciones económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. El Grupo considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. El Grupo llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión del Grupo; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde el Grupo posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos del Grupo sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle. Ver detalle de arrendamientos de centros comerciales en la Nota 22.

Los locatarios de los centros comerciales deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el “Alquiler Básico”) y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el “Alquiler Complementario”) que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se incrementa habitualmente en dicho momento por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en centros comerciales bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados, los derechos de admisión y las comisiones por actuar como agente inmobiliario se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por el Grupo a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. El Grupo asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas (“FPC”) destinados a la publicidad y promoción de los centros comerciales del Grupo. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos de los centros comerciales también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- Ingresos por servicios de comunicación y venta de equipos de comunicación

Los ingresos derivados del uso de las redes de comunicación del Grupo, incluyendo los servicios celulares, servicios de Internet, llamadas internacionales, llamadas locales fijos, las tarifas de interconexión, servicios de roaming y servicios de televisión, son reconocidos cuando se presta el servicio, en proporción al grado de realización de la transacción y cuando se han cumplido todos los demás criterios para el reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por la venta de tarjetas de llamadas a celulares se reconocen inicialmente como ingresos diferidos y se reconocen como ingresos de acuerdo al uso de las mismas o a su vencimiento, lo que ocurra primero.

Una transacción de venta de un equipo a un usuario final generalmente implica también una transacción de venta de servicios. Por lo general, este tipo de venta se ejecuta sin la obligación contractual del cliente para consumir servicios de telefonía por una cantidad mínima durante un período predefinido. Como resultado, el Grupo registra la venta separada de las obligaciones de desempeño de entrega del equipo y reconoce el ingreso de acuerdo con el valor de la transacción al momento de entrega del equipo al cliente. Los ingresos por los servicios de telefonía se reconocen a lo largo del tiempo y se registran cuando los mismos son provistos. Cuando el cliente está obligado a consumir los servicios en una cantidad mínima por un período predefinido, el contrato se caracteriza por ser una transacción de múltiples elementos y, por tanto, los ingresos por la venta de equipos se registran por un importe que no debe superar el valor razonable, y se reconocen al producirse la entrega al cliente y cuando se cumplen los criterios para su reconocimiento. El Grupo determina el valor razonable de los elementos individuales, en función del precio al cual el producto final se suele vender en forma independiente, después de considerar los descuentos correspondientes.

Los ingresos provenientes de acuerdos a largo plazo se reconocen en función del valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados según las tasas de interés de mercado vigentes en oportunidad de la transacción. La diferencia entre el crédito original y su valor presente, se contabiliza como intereses ganados durante el plazo del crédito.

Los ingresos por servicios de comunicación y venta de equipos de comunicación han sido reconocidos en operaciones discontinuadas (Ver Nota 33).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional (excepto cuando se espera que el pago o la terminación ocurra significativamente después de dicho intercambio). En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

El Grupo también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, el Grupo también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. El Grupo generalmente le exige al desarrollador que contrate seguros de caución o hipoteca la parcela a favor del Grupo como garantía de cumplimiento. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, el Grupo ejecuta la hipoteca o los seguros de caución, junto con una penalidad en efectivo.

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera denominado "Derechos a recibir unidades ("Permutas")". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

El Grupo puede vender las unidades residenciales a terceros compradores una vez que las mismas están terminadas y han sido transferidas por el desarrollador. Bajo estas circunstancias, los ingresos de estas operaciones son reconocidos cuando el control ha sido efectivamente transferido al comprador. Esto normalmente sucede cuando se celebra la escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el Grupo puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial al Grupo, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, el Grupo estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. El Grupo puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. El Grupo considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que el Grupo posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Ingresos por actividad hotelera

Los ingresos por actividad hotelera incluyen principalmente los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. Los ingresos provenientes de la venta de productos se contabilizan cuando el producto es entregado y los riesgos y beneficios significativos de la propiedad son transferidos al comprador. Los ingresos provenientes de la venta de servicios se contabilizan cuando se presta el servicio.

Los ingresos por las ventas de supermercado han sido reconocidos en operaciones discontinuadas (ver Nota 33).

2.22. Costo de ventas

El costo de venta incluye el costo de venta de operación y gestión de centros comerciales mantenidos por el Grupo como parte de las inversiones inmobiliarias.

El costo de ventas del Grupo en lo que respecta al suministro de servicios de comunicación incluye principalmente los costos de compra de los equipos, salarios y gastos relacionados, costos de los servicios, regalías, derechos de licencia en curso, las interconexiones y los gastos de roaming, los costos de arrendamiento torre celular, depreciación y gastos de amortización y los gastos de mantenimiento, directamente relacionados con los servicios prestados y se encuentran clasificados en operaciones discontinuas (ver Nota 33).

El costo de venta de las ventas de supermercados incluye el costo de la compra de los productos menos los descuentos de proveedores, e incluye también los gastos asociados al almacenamiento y manejo de los inventarios y se encuentra clasificado en operaciones discontinuas (ver Nota 33).

2.23. Costo de préstamos y capitalización

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos para los cuales se requiere de un período prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamos generales son capitalizados de acuerdo a la tasa promedio de endeudamiento del Grupo. Las diferencias de cambio por los préstamos en moneda extranjera son capitalizadas si son considerados un ajuste a los costos por interés. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el período en el que se incurren.

2.24. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

2.25. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a 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 ejercicio. Adicionalmente, el Grupo ha redefinido los segmentos operativos, ver Nota 6 a los presentes estados financieros consolidados.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables significativas requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros consolidados. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Participación en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 21 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la provisión de incobrables	Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor).	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 19 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4. Adquisiciones y disposiciones

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.

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.

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

El 23 de noviembre de 2022 Zetol, subsidiaria de Liveck S.A., 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 metros cuadrados. En dicho contrato se ha establecido un valor mínimo a cobrar.

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 metros cuadrados y un subsuelo con cocheras. El precio al momento de la compra fue de ARS 1.435 millones, el cual fue abonado en su totalidad. El 7 de marzo de 2023 el inmueble fue adjudicado.

El 29 de mayo de 2023 se recibió la posesión del inmueble. Asimismo, se firmó 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.

E) Compra de acciones de Rundell Global Ltd

El 11 de abril de 2023 Tyrus S.A. compró 573.442 acciones preferidas serie A de Rundell Global Ltd a un total de USD 2,8 millones, lo que representa una tenencia del 9,22 % del capital accionario.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

F) Adquisición terreno Mendoza Bandera de los Andes 3027

El 12 de junio de 2023 se recibió la posesión del terreno que había sido oportunamente vendido a TROMEN S.A. en la Provincia de Mendoza y que posteriormente fue recomprado en subasta judicial que tuvo lugar el 28 de junio de 2021, el mismo es considerado reserva de tierra. El precio de ARS 30 millones fue compensado con el crédito reclamado judicialmente a TROMEN S.A.

G) Compra acciones de We Are Appa

Con fecha 22 de junio de 2023 IRSA compró acciones de We Are Appa equivalentes al 5,04% del capital social. La operación se pactó en USD 115.000, equivalente a ARS 55,3 millones. Como consecuencia de dicha operación, la tenencia de IRSA en We Are Appa se incrementó al 98,67% del capital social.

H) Permuta Conil

El 27 de junio de 2023 se firmó el cierre de permuta con FIDEICOMISO ESQUINA GÜEMES, con lo cual se recibieron 2 locales, 2 departamentos y 4 cocheras del inmueble ubicado en Avenida General Güemes 898, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires, los cuales se clasificaron dentro del rubro "Propiedades para la venta". Adicionalmente, se escrituró distracto parcial de contrato de permuta con el que se reincorpora la parcela de terreno inicialmente cedida, como "Reserva de Tierra".

I) Permuta Espacio Aéreo Coto Torre 2

El 30 de junio de 2023, dando cumplimiento al compromiso de permuta celebrado en junio 2016 con ABASTO TWINS S.A., se firmó la cesión de una unidad funcional de cochera y el derecho aéreo de la Torre 2 de Coto Abasto por un precio de USD 3 millones. Se recibieron USD 15.250 en efectivo y adicionalmente, como contraprestación no dineraria, la obligación de recibir al menos 29 unidades funcionales integrantes de la futura torre, que representen el equivalente al 20% de los metros cuadrados propios de los planos aprobados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la torre, con un mínimo asegurado de 1.639 metros cuadrados.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés, riesgo de indexación por cláusulas específicas y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada.

Las políticas generales de gestión de riesgo del Grupo procuran tanto minimizar potenciales efectos adversos sobre la performance financiera del Grupo como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva. El Grupo utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a sus políticas internas de administración de riesgos, tal como se explica más adelante.

Los principales instrumentos financieros comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés, otros pasivos financieros, otras inversiones e instrumentos financieros derivados. El Grupo maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con su política de administración de riesgos.

El marco establecido para la gestión de los riesgos incluye políticas, procedimientos, límites y clases permitidas de instrumentos financieros derivados. El Grupo ha designado un Comité de Riesgo compuesto por el CEO, el CFO, el gerente de compliance y determinados directores, que examina y supervisa el cumplimiento de esas políticas, procedimientos y límites, teniendo como responsabilidad la identificación y gestión del riesgo en todo el Grupo.

A continuación, se describen los principales riesgos que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia del Grupo, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

Véase nuestro informe de fecha 05/09/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo. El impacto real sobre los instrumentos financieros del Grupo podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de variación en los precios de mercado de los instrumentos financieros con los que opera el Grupo. Los riesgos de mercado del Grupo surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés, y acciones de ciertas compañías, en la medida en que están expuestos a fluctuaciones en los valores de mercado. El Grupo establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

El Grupo publica sus estados financieros consolidados en pesos argentinos pero realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera del Grupo. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad y sus subsidiarias.

Las actividades inmobiliarias, comerciales y/o financieras de las subsidiarias del Grupo tienen como moneda funcional el peso argentino. Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dicha moneda, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. Otras subsidiarias del Grupo tienen otras monedas funcionales, principalmente el dólar estadounidense. En el curso habitual de los negocios, el Grupo, a través de sus subsidiarias, puede operar en monedas distintas de las monedas funcionales de las subsidiarias, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta a las monedas extranjeras se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera, u otros mecanismos que la Gerencia considere adecuado en base a las circunstancias.

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 63.158 y ARS 96.440, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 de ARS 6.316 (pérdida) y ARS 9.644 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2023 tenemos futuros de posición pasiva por ARS 6 millones, en cambio, al 30 de junio 2022 no existían contratos de futuro de tipo de cambio abiertos.

Riesgo de tasa de interés

El Grupo está expuesto a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión del Grupo es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. El Grupo mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El riesgo de tasa de interés del Grupo principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 20). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen al Grupo al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen al Grupo al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2023 y 2022, el 97,8% y 99,1% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que IRSA no está expuesta de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

El Grupo administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente de manera centralizada para confirmar que el Grupo no esté expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés que pudieran afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las cláusulas vigentes en los contratos de préstamo vigentes.

El Grupo administra su exposición al riesgo de flujo de efectivo por movimientos en la tasa de interés mediante la utilización de diferentes instrumentos de cobertura, incluyendo, pero no limitándose a swaps de tasa, dependiendo de cada caso particular. Por ejemplo, los swaps de tasa de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos de tasa variable a tasa fija o viceversa.

La política de gestión del riesgo de tasa de interés se encuentra aprobada por la Gerencia. El Grupo analiza la exposición a la tasa de interés en forma dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las posiciones existentes y otras fuentes de financiación alternativas. En base a estos escenarios, se calcula el impacto sobre los resultados que podría generar un cambio en la tasa de interés. Los escenarios se efectúan solamente para las deudas más significativas del Grupo. Las deudas comerciales normalmente no devengan interés y tienen fecha de cancelación dentro del plazo de un año. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima esté dentro de los límites previamente establecidos.

En Nota 20 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 y 2022 en ARS 23,4 y ARS 9, respectivamente. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Otros riesgos de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones o instrumentos financieros derivados que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera consolidado como "a valor razonable con cambios en resultados". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2023 y 2022 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 5.046 y ARS 2.902, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 de ARS 505 (ARS 290 en 2022). Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio surge del posible incumplimiento de obligaciones contractuales por parte de las contrapartes, con una consecuente pérdida financiera para el Grupo. Se han establecido límites crediticios para asegurar que el Grupo sólo realice operaciones con contrapartes aprobadas, sobre las cuales el riesgo de concentración y de pérdidas haya sido mitigado. La exposición con contrapartes se mide sobre el total de las obligaciones que tiene una única entidad legal o económica con el Grupo.

El Grupo está sujeto a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro.

El riesgo crediticio se administra por país. Cada entidad local es responsable de administrar y analizar este riesgo.

La política es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera el Grupo son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado.

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 98,6% y 96,6% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 15).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 1,2% y 2,3% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

(c) Administración del riesgo de liquidez

El Grupo está expuesto al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo y en el estado de situación financiera consolidado.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

Se monitorea la posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. El Grupo también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La deuda y las posiciones en instrumentos derivados se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. El Grupo mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto. La financiación a mediano y largo plazo comprende la emisión de títulos de deuda tanto públicos como privados, incluidas las colocaciones de deuda en forma privada. El riesgo de financiación se distribuye entre una gran cantidad de instrumentos de deuda. Los vencimientos de estos instrumentos se administran de acuerdo con las necesidades del Grupo, mediante la modificación de las condiciones de los mismos y/o de sus vencimientos, cuando ello resulte adecuado.

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros incluyendo los instrumentos financieros derivados del Grupo, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y no incluye los anticipos, adelantos y otros conceptos ya erogados dado que no son flujos de fondo futuros, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera consolidado. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera consolidado, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

30.06.2023						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	20.242	435	358	267	360	21.662
Préstamos	40.617	27.349	20.908	7.025	12.042	107.941
Pasivo por arrendamientos	281	291	330	317	4.140	5.359
Instrumentos financieros derivados	6	-	-	-	-	6
Total	61.146	28.075	21.596	7.609	16.542	134.968

30.06.2022						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	9.971	222	86	56	86	10.421
Préstamos	132.974	22.572	4.635	248	683	161.112
Pasivo por arrendamientos	188	190	200	213	4.516	5.307
Instrumentos financieros derivados	34	-	-	-	-	34
Total	143.167	22.984	4.921	517	5.285	176.874

Ver Nota 20 para una descripción de los compromisos y restricciones relacionadas con los préstamos y las renegociaciones en curso.

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital del Grupo está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. El patrimonio del Grupo se analiza por componente en el estado de cambios en los patrimonios consolidados. El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas. El Grupo busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades del Grupo continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

El Grupo evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. El Grupo revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario y las estrategias de adquisición de negocios, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. El Grupo también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La estrategia del Grupo consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes y para cumplir con los requisitos exigidos por las instituciones financieras.

Las siguientes tablas detallan los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital del Grupo. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia del Grupo.

	30.06.2023	30.06.2022
Ratio de apalancamiento (i)	22,97%	31,99%
Ratio de endeudamiento (ii)	18,19%	24,31%

- (i) Calculado como el total de préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.
- (ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y derechos a recibir unidades por permutas).

6. Información por segmentos

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada por el CODM por sus siglas en inglés. De acuerdo la NIIF 8, el CODM representa una función a través de la cual se toman decisiones estratégicas y se asignan recursos. La función de CODM es llevada a cabo por el Presidente del Grupo, el Sr. Eduardo S. Elsztain.

La información por segmentos es provista desde la perspectiva de productos y servicios, considerando separadamente las distintas actividades que se desarrollan las cuales constituyen segmentos operativos reportables en función de la naturaleza de sus productos, servicios, operaciones y riesgos.

Luego de la fusión de la Sociedad con IRSA CP, la estructura se encuentra compuesta por los siguientes cinco segmentos:

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles
- Ventas y Desarrollos
- Otros

El segmento "Oficinas y Otros Inmuebles de Alquiler" pasó a denominarse "Oficinas" y contempla exclusivamente los resultados provenientes de los seis edificios de la compañía. Los otros inmuebles de alquiler que formaban parte de ese segmento fueron alocados al segmento "Ventas y Desarrollos" que incluye los resultados generados por estos activos, así como los provenientes de las Reservas de Tierra, Permutas y Propiedades para la Venta. Asimismo, se incorporó el segmento "Otros" que agrupa los resultados procedentes de inversiones en asociadas y de sociedades del exterior que anteriormente se alocaban en los segmentos "Corporativo" e "Internacional". Los segmentos "Centros Comerciales" y "Hoteles" no sufrieron modificaciones.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta la información por segmentos que ha sido preparada de la siguiente manera:

- Se incluyen los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:
 - **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
 - **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
 - **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
 - **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
 - **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa, inversiones en asociadas como GCDI y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

El CODM revisa periódicamente los resultados y ciertas categorías de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.
- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

Las categorías de activos revisadas por el CODM son: propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, propiedades para la venta, inventarios, derechos a recibir unidades futuras por permutas, inversiones en asociadas y valor llave. La suma de estos activos, clasificados por segmento de negocio, se expone como “activos por segmento”. Los activos son asignados a cada segmento en función de las operaciones y/o la ubicación física de los mismos.

La mayoría de los ingresos de sus segmentos operativos son generados y sus activos se encuentran localizados físicamente en Argentina, con excepción de parte de los resultados de las asociadas incluidas en el segmento “Otros” ubicadas en Estados Unidos.

Los ingresos para cada uno de los segmentos reportables se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes y por lo tanto no se encuentran concentrados en ninguno en particular.

Hasta septiembre 2020 el Grupo reportaba su performance financiera y patrimonial separada en dos centros de operaciones. Sin embargo, de acuerdo lo detallado en la Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, durante el mes de septiembre de 2020 el Grupo ha perdido control sobre IDBD, por lo tanto, los resultados correspondientes al Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas. Como consecuencia de lo descripto, a partir del 1 de octubre de 2020, el Grupo reporta su performance financiera y patrimonial bajo un único centro de operaciones. La información por segmentos de los ejercicios anteriores ha sido modificada a efectos de su comparabilidad con el presente ejercicio.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del Grupo 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 consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

30.06.2023					
	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	72.303	(453)	17.435	-	89.285
Costos	(13.251)	198	(17.751)	-	(30.804)
Resultado bruto	59.052	(255)	(316)	-	58.481
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(51.180)	2.035	-	-	(49.145)
Gastos generales y de administración	(23.888)	67	-	52	(23.769)
Gastos de comercialización	(4.538)	27	-	-	(4.511)
Otros resultados operativos, netos	(7.284)	(25)	166	(52)	(7.195)
Resultado operativo	(27.838)	1.849	(150)	-	(26.139)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.889	(1.267)	-	-	2.622
Resultado del segmento	(23.949)	582	(150)	-	(23.517)
Activos reportables	635.002	(3.588)	-	80.198	711.612
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(327.229)	(327.229)
Activos netos reportables	635.002	(3.588)	-	(247.031)	384.383

30.06.2022					
	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	55.174	(502)	14.496	-	69.168
Costos	(11.498)	196	(14.817)	-	(26.119)
Resultado bruto	43.676	(306)	(321)	-	43.049
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	26.576	2.851	-	-	29.427
Gastos generales y de administración	(11.484)	57	-	50	(11.377)
Gastos de comercialización	(4.834)	12	-	-	(4.822)
Otros resultados operativos, netos	61	-	120	(50)	131
Resultado operativo	53.995	2.614	(201)	-	56.408
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	1.005	(1.769)	-	-	(764)
Resultado del segmento	55.000	845	(201)	-	55.644
Activos reportables	702.440	(4.180)	-	105.407	803.667
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(437.767)	(437.767)
Activos netos reportables	702.440	(4.180)	-	(332.360)	365.900

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2021				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	35.754	(179)	10.415	(110)	45.880
Costos	(12.214)	247	(11.237)	-	(23.204)
Resultado bruto	23.540	68	(822)	(110)	22.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(27.040)	(429)	-	-	(27.469)
Gastos generales y de administración	(10.885)	48	-	170	(10.667)
Gastos de comercialización	(5.338)	71	-	-	(5.267)
Otros resultados operativos, netos	(551)	(71)	378	(60)	(304)
Resultado operativo	(20.274)	(313)	(444)	-	(21.031)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(14.102)	(1.381)	-	-	(15.483)
Resultado del segmento	(34.376)	(1.694)	(444)	-	(36.514)
Activos reportables	724.290	(5.348)	-	68.624	787.566
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(495.128)	(495.128)
Activos netos reportables	724.290	(5.348)	-	(426.504)	292.438

- (1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.
- (2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 1, ARS 17 y ARS 26 al 30 de junio de 2023, 2022 y 2021, respectivamente.
- (i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

	30.06.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	47.438	4.584	4.382	14.964	935	72.303
Costos	(3.213)	(379)	(1.333)	(7.580)	(746)	(13.251)
Resultado bruto	44.225	4.205	3.049	7.384	189	59.052
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(11.169)	(4.546)	(35.352)	-	(113)	(51.180)
Gastos generales y de administración	(6.682)	(745)	(2.560)	(3.275)	(10.626)	(23.888)
Gastos de comercialización	(2.168)	(103)	(1.123)	(1.028)	(116)	(4.538)
Otros resultados operativos, netos	(585)	(69)	(884)	(143)	(5.603)	(7.284)
Resultado operativo	23.621	(1.258)	(36.870)	2.938	(16.269)	(27.838)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	3.889	3.889
Resultado del segmento	23.621	(1.258)	(36.870)	2.938	(12.380)	(23.949)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	186.816	120.482	279.821	-	804	587.923
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	28.698	28.698
Otros activos reportables	662	107	7.359	8.783	1.470	18.381
Activos reportables	187.478	120.589	287.180	8.783	30.972	635.002

- (i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS 137 y ARS 3.083 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 69.765 proceden de Argentina y ARS 2.538 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 2.516 y EEUU por ARS 22. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 631.211 se encuentran localizados en Argentina y ARS 3.791 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 528 y Uruguay por ARS 3.244.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	37.369	6.556	1.608	9.270	371	55.174
Costos	(3.223)	(632)	(1.253)	(5.295)	(1.095)	(11.498)
Resultado bruto	34.146	5.924	355	3.975	(724)	43.676
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.192	(11.622)	36.877	-	129	26.576
Gastos generales y de administración	(6.170)	(735)	(2.281)	(1.574)	(724)	(11.484)
Gastos de comercialización	(1.826)	(168)	(1.988)	(733)	(119)	(4.834)
Otros resultados operativos, netos	(306)	(50)	(103)	(127)	647	61
Resultado operativo	27.036	(6.651)	32.860	1.541	(791)	53.995
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	1.005	1.005
Resultado del segmento	27.036	(6.651)	32.860	1.541	214	55.000
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	197.838	147.020	307.225	-	927	653.010
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	24.960	24.960
Otros activos reportables	645	5.469	6.433	9.018	2.905	24.470
Activos reportables	198.483	152.489	313.658	9.018	28.792	702.440

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS (1.537) y ARS 1.882 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 55.143 proceden de Argentina y ARS 31 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 698.267 se encuentran localizados en Argentina y ARS 4.174 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 638, Uruguay por ARS 3.514.

	30.06.2021					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	18.814	9.488	2.740	3.256	1.456	35.754
Costos	(3.079)	(509)	(2.973)	(3.765)	(1.888)	(12.214)
Resultado bruto	15.735	8.979	(233)	(509)	(432)	23.540
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(71.894)	19.592	25.131	-	131	(27.040)
Gastos generales y de administración	(5.062)	(1.478)	(2.510)	(1.506)	(329)	(10.885)
Gastos de comercialización	(1.594)	(661)	(2.468)	(498)	(117)	(5.338)
Otros resultados operativos, netos	(445)	(18)	(18)	(42)	(28)	(551)
Resultado operativo	(63.260)	26.414	19.902	(2.555)	(775)	(20.274)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	(57)	-	(14.045)	(14.102)
Resultado del segmento	(63.260)	26.414	19.845	(2.555)	(14.820)	(34.376)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	192.018	256.568	220.787	-	911	670.284
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	31.495	31.495
Otros activos reportables	941	3.963	7.052	9.202	1.353	22.511
Activos reportables	192.959	260.531	227.839	9.202	33.759	724.290

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS (7.537) y ARS (2.673) respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 35.694 proceden de Argentina y ARS 60 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 708.964 se encuentran localizados en Argentina y ARS 15.328 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 12.271, Uruguay por ARS 3.165.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

7. Información sobre las principales subsidiarias

El Grupo lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias operativas e inversoras.

Restricciones, compromisos y otros asuntos

De acuerdo con la Ley general de Sociedades N° 19.550 en los que el Grupo opera, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. Algunas de las subsidiarias del Grupo no alcanzaron el límite legal de esta reserva. La distribución de dividendos de las subsidiarias del Grupo se efectúa sobre la base de sus estados contables separados.

Arcos del Gourmet S.A. (“Arcos o AGSA”)

1. Juicios relacionados con la concesión otorgada por el Estado Nacional

En el mes de noviembre de 2008 Arcos firmó con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) un contrato por el cual se le había otorgado a Arcos la concesión de uso de los inmuebles ubicados en jurisdicción de Estación Palermo, ex Línea San Martín – Playa de cargas Palermo (sobre Avenida Juan B. Justo desde la Avenida Santa Fe hasta la calle Paraguay) hasta el 31 de diciembre de 2025.

Posteriormente, en septiembre de 2011, se suscribió un Contrato de Readecuación de esta Concesión con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF, a la cual se transfirió el patrimonio ferroviario en jurisdicción de AABE), en virtud del cual se decidió la ampliación del plazo de la concesión hasta el 31 de diciembre de 2030. Este nuevo contrato prevé una prórroga automática de 3 años y 4 meses en caso de que Arcos cumpla con las obligaciones a su cargo y ADIF así lo constate. Asimismo, se establece una nueva prórroga por 3 años adicionales en caso de que Arcos así lo manifieste y ADIF corrobore el cumplimiento de las obligaciones. El mencionado convenio estableció un canon mensual inicial de ARS 200.000 (más IVA) hasta el 31 de diciembre de 2025, y de ARS 250.000 (más IVA) a partir del 1° de enero de 2026, siendo estos valores ajustables cada 2 años hasta la finalización del plazo de la concesión.

El Estado Nacional dictó el Decreto 1723/2012 en virtud del cual se desafectaron del uso ferroviario diversos predios ubicados en las ex Playas Ferroviarias de las Estaciones de Palermo, Liniers y Caballito a los fines de destinarse al desarrollo de proyectos integrales de urbanización.

En tal sentido y en el marco de diversas medidas respecto de otros permisionarios y/o concesionarios, nos hemos notificado en el expediente respectivo de la revocación del Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación N°AF000261 dictada por AABE mediante la Resolución 170/2014.

Cabe asimismo destacar que la medida bajo comentario: (i) no ha sido tomada por incumplimientos de Arcos; (ii) no ha implicado a la fecha la interrupción de la explotación comercial ni del funcionamiento del centro comercial que sigue operando con total normalidad.

1.A. “ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO”:

Este proceso fue iniciado el 18/06/2015 por AGSA a fin de plantear la nulidad de la revocación del contrato de readecuación de concesión de uso y explotación, dispuesta por la Resolución N° 170/2014 por la Administración de Bienes del Estado (AABE). Se produjo la prueba y se presentaron los alegatos. El 24 de agosto de 2022, el Juzgado rechazó la demanda interpuesta por Arcos del Gourmet SA, con costas. En fecha 26 de agosto de 2022, Arcos del Gourmet S.A. apeló la sentencia definitiva dictada en autos. El principal agravio de la empresa consiste en la violación a su derecho de propiedad por lo intempestivo de la revocación, así como en la arbitrariedad de que ella haya sido dispuesta antes de que exista un proyecto urbanístico concreto para llevar adelante. Desde el 15 de diciembre de 2022 el expediente se encuentra para dictar sentencia.

Teniendo en cuenta que la empresa no ha generado ningún incumplimiento, y basados en la opinión de nuestros asesores legales externos, consideramos que existe una mayor probabilidad de que el resultado sea favorable a los intereses de AGSA.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

1.B. “PLAYAS FERROVIARIAS DE BUENOS AIRES SA C/ ARCOS DEL GOURMET SA S/LANZAMIENTO LEY 17.091”:

El 14 de junio de 2018 Playas Ferroviarias promovió un proceso de lanzamiento contra AGSA. El 13 de febrero de 2019 se resolvió disponer la acumulación del proceso de lanzamiento con la acción de nulidad promovida por AGSA (referida en el 1.A precedente). En fecha 11 de mayo de 2022 el Juzgado resolvió decretar el inmediato lanzamiento de AGSA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles, a su vez ordenó a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. realizar las gestiones tendientes a garantizar la continuidad de las actividades comerciales de los sublocatarios y de las fuentes de trabajo que emplean, y que por el plazo de cuanto menos 6 meses, se deberán mantener los valores estipulados con la actual concesionaria. Al día siguiente, AGSA apeló. Finalmente, en fecha 13 de julio de 2022 el Fiscal publicó el dictamen en el que se recomienda desestimar la inconstitucionalidad planteada por AGSA en relación a la ley Ley 17.091. Desde el 15 de julio de 2022 el expediente se encuentra para dictar sentencia en la Sala V de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo Federal.

Teniendo en la opinión de nuestros asesores legales externos, consideramos que existe una mayor probabilidad de que el resultado sea favorable a los intereses de AGSA.

1.C. “ARCOS DEL GOURMET SA C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOC DEL ESTADO S/CONSIGNACION”:

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió a AGSA abonar el canon de marzo de 2015 correspondiente al Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación que Arcos celebró con ADIF. A la fecha se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos. Aún no se ordenó el dictado de la sentencia, pues se está a la espera de lo que se resuelva en el juicio referido en el acápite 1.A.

De acuerdo a lo informado por nuestros asesores legales externos, si bien resultará de gran relevancia lo que determine la sentencia a dictarse en el juicio aludido en el acápite 1.A, hay una mayor probabilidad de que el resultado sea favorable a los intereses de AGSA.

2. Juicios relacionados con la obra de Distrito Arcos:

2.A. “FEDERACION DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (FECOA) y otros CONTRA GCBA y otros SOBRE AMPARO”:

FECOA planteó que el proyecto en virtud del cual se ejecutó el paseo comercial a cielo abierto conocido como “DISTRITO ARCOS” no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente.

En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14/02/2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados -equivalente al 65% de la superficie total- para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial “Distrito Arcos”, como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. Nuestros asesores legales se encuentran analizando los pasos procesales a seguir.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En función a las menciones detalladas con anterioridad, y con base a la opinión de nuestros asesores legales internos y externos, concluimos que no corresponde registrarse ninguna provisión por dichas situaciones.

Emprendimiento Recoleta S.A

Mediante una licitación pública, en febrero de 1991 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires le otorgó a ERSa una concesión de uso por 20 años de una parcela en el Centro Cultural Recoleta, que expiraba en noviembre de 2013.

Mediante el decreto N° 867/10 del 25 de noviembre de 2010 se prorrogó por un plazo máximo de cinco años el contrato de concesión mencionado anteriormente, cuyo vencimiento operó el 18 de noviembre de 2018.

El día 12 de abril de 2018 la Sociedad fue notificada por el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1, Secretaría N° 2 en el marco de la causa caratulada "Blaksley Enrique y otros s/infracción art. 303" de la intervención judicial de la misma por el plazo de seis meses, ordenándose la designación de veedores recaudadores e informantes y decretándose su inhabilitación general de bienes. Con fecha 20 de julio de 2018 y posteriormente, con fecha 10 de agosto de 2018, la Sociedad recibió dos nuevas notificaciones por parte del mismo Juzgado en las cuales se ordena: 1) transferir a la cuenta del Juzgado el 7,36 % de la totalidad de los ingresos que perciba la sociedad por cualquier concepto y 2) designar como representantes de la minoría del 46,316 % en todas las asambleas de accionistas, reuniones de directorio a los señores interventores. En fecha 8 de enero de 2019, el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1 decretó el embargo preventivo con fines de decomiso del 46,316 % de todo valor que se obtenga por la venta y/o liquidación de los bienes de la Sociedad previa deducción de impuestos y cualquier otro gasto. Si bien estas medidas fueron apeladas oportunamente, todas ellas se encuentran vigentes a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas resolvió la disolución anticipada y el inicio del proceso de liquidación de ERSa, designando como liquidador a los Sres. Gastón Armando Lernoud y Juan Manuel Quintana.

Con fecha 5 de diciembre de 2018 ERSa hizo entrega del predio a las autoridades competentes, quienes a partir de esa fecha disponen del inmueble dado en concesión, dando por terminada la misma.

Luego, por Asamblea General Ordinaria de fecha 6 de diciembre de 2022 se aceptó por unanimidad la renuncia del Sr. Gastón Armando Lernoud.

Cabe mencionar que el fin de la concesión de ERSa no tiene impactos significativos en los estados financieros del Grupo.

Panamerican Mall S.A.

A continuación se detalla información resumida para la subsidiaria que tiene intereses no controlantes que se consideran significativos para el Grupo, antes de eliminaciones entre compañías relacionadas.

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación accionista no controlante	Valor de libros de accionista no controlante	% de participación accionista controlante	Valor de libros
30.06.2023	2.164	112.945	1.463	28.015	85.631	20,00%	17.126	80,00%	68.505
30.06.2022	1.638	128.484	4.429	33.079	92.614	20,00%	18.523	80,00%	74.091

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento neto de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante
30.06.2023	9.277	(6.100)	4.124	(874)	(3.094)	156	177
30.06.2022	8.118	(2.434)	5.207	(630)	(4.552)	25	-

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias suman un total de ARS 5.204 y ARS 4.920 al 30 de junio 2023 y 30 de junio de 2022, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Inicio del ejercicio	34.765	42.978
Aportes de capital (Nota 30)	55	2.231
Participación en los resultados	2.622	(764)
Otros resultados integrales	(51)	(1.020)
Dividendos (Nota 30)	(319)	(7.731)
Reclasificación instrumentos financieros	-	(320)
Otros	-	(609)
Cierre del ejercicio (i)	37.072	34.765

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022 incluye (ARS 1) y (ARS 17), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Asociadas y negocios conjuntos								
New Lipstick	49,96%	49,96%	49,96%	243	308	(66)	149	(1.697)
BHSA (1)	29,91%	29,91%	29,91%	23.918	20.836	3.083	1.882	(2.673)
Condor (2)	-	21,70%	18,89%	-	-	76	916	(1.464)
Quality (3)	50,00%	50,00%	50,00%	6.987	8.316	(1.387)	(2.119)	(916)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	1.214	524	705	(91)	(476)
GCDI (ex TGLT S.A.)	27,82%	27,82%	27,82%	1.915	1.753	162	(1.559)	(7.625)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	N/A	2.795	3.028	(2)	(962)	(8.531)
Total asociadas y negocios conjuntos				37.072	34.765	2.571	(1.784)	(23.382)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 ejercicio	Patrimonio
<u>Asociadas y negocios conjuntos</u>						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (2)	(*) (44)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 10.306	(**) 77.676
Quality (3)	Argentina	Inmobiliaria	1.421.672.293	2.843	(2.768)	13.645
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	719	1.896
GCDI (ex TGLT S.A.)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	925	(2.008)	6.885

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 34,95 pesos por acción. Para el cálculo se considera el efecto de las acciones propias en cartera de BHSA.

(2) Ver Nota 4.B a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2022

(3) Quality se dedica a la explotación del predio San Martín (ex propiedad de Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F.)

(*) Importes expresados en millones de dólares bajo USGAAP.

(**) Datos al 30 de junio de 2023 de acuerdo a NIIF.

GCDI (ex TGLT S.A.)

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2020 GCDI (ex TGLT S.A.) e IRSA concretaron un acuerdo de recapitalización, en base al cual IRSA aumentó su tenencia en GCDI (ex TGLT S.A.) por lo que comenzó a ser considerada una compañía asociada.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2021 GCDI (ex TGLT S.A.) arrojó pérdidas relevantes y su negocio se vio afectado por distintos factores propios y vinculados al contexto en el que se encuentra. Por lo mencionado la Sociedad decidió reevaluar la recuperabilidad de este activo.

Por este motivo, y considerando que los hechos son públicos y han sido comunicados al mercado, se realiza un test comparando el valor de mercado y el valor de libros, valuando la inversión considerando el menor importe entre ambos. Al 30 de junio de 2023 no hubo cambios en la situación descripta en párrafos precedentes.

La Rural S.A.

Como es de público conocimiento, en el mes de diciembre de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 2552/12 que dispuso anular un decreto del año 1991 que había aprobado la venta del Predio Ferial de Palermo (el Predio) a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y revocar la compraventa celebrada. Con posterioridad, el 21 de marzo de 2012, el Poder Ejecutivo Nacional notificó a la SRA el decreto dictado indicándole además que debía reintegrar el inmueble al Estado Nacional en el plazo de 30 días corridos.

La SRA interpuso de inmediato ante la Justicia en lo Civil y Comercial Federal una medida cautelar en orden a suspender la ejecución del Decreto 2552/12, así como, todos los actos dictados en consecuencia, entre ellos la intimación de la AABE tendiente a entregar la posesión del predio. La medida cautelar solicitada fue concedida el 4 de enero de 2013 por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal (CNACCF). Luego de varias apelaciones, recursos y diversos pasos procesales, la medida cautelar se encuentra firme y vigente.

El 21 de agosto de 2013 la Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó el recurso de queja interpuesto por el Estado Nacional contra la medida cautelar oportunamente presentada por la SRA.

IRSA no ha sido formalmente notificada, ni es parte involucrada en las acciones judiciales iniciadas por la SRA.

Por las características que tendría el conflicto según lo trascendido públicamente, estimamos que en el supuesto caso que el Decreto 2552/12 fuera declarado inconstitucional, el citado decreto no tendrá efectos jurídicos en EHSA ni en la adquisición de la participación de IRSA en EHSA. Sin embargo, de suceder lo contrario, o sea la declaración judicial de nulidad del Decreto 2699/91, podría tener un impacto real sobre los activos adquiridos. En este supuesto la decisión judicial podría implicar la nulidad de la compraventa del Predio por la SRA y la nulidad de todos los actos realizados por la SRA con relación al Predio, incluyendo el derecho de uso que actualmente tiene la entidad en la que EHSA tiene a la fecha una participación accionaria, en forma indirecta, a través de vehículos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El 11 de marzo de 2016 La Rural S.A. fue citada como tercero en el expediente anteriormente referido, habiendo contestado dicho traslado con fecha 6 de abril de 2016.

El 21 de abril de 2016 se presentó el Estado Nacional, solicita la anotación de litis como medida cautelar, opuso la excepción de incompetencia, planteó la improcedencia de la acción declarativa de certeza, en subsidio, procedió a contestar demanda. Asimismo, solicitó la suspensión del dictado de la sentencia hasta tanto se resuelva la causa penal y opuso a modo de reconvencción, la acción de lesividad a fin de que se declare la nulidad del decreto 2699/91, así como de todos aquellos actos dictados en consecuencia de dicho decreto.

Por auto del 29 de abril de 2016, se tuvo al Estado Nacional por presentado, opuesta la excepción planteada, contestada la demanda en subsidio e interpuesta la acción de lesividad, y ordenó correr traslado de los distintos planteos del Estado a la SRA.

En la misma oportunidad se admitió bajo responsabilidad del Estado Nacional la medida cautelar de anotación de litis solicitada respecto de los inmuebles individualizados en el proceso.

El 19 de junio de 2017, se sustanció el traslado de la excepción de incompetencia planteado por el Estado Nacional, el que fue contestado por La Rural SA en junio de 2017. En la misma oportunidad, SRA acusó caducidad de aquella excepción previa en los términos del artículo 310 C.P.C.C.N, que fue resuelta por auto del 14 de julio de 2017.

En dicha oportunidad se resolvió hacer lugar a la caducidad articulada por SRA respecto del incidente de excepción de incompetencia planteado por el Estado Nacional. Por lo tanto, el proceso quedó radicado en el fuero Civil y Comercial Federal.

El 5 de octubre de 2017 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°2, requirió la remisión de las actuaciones en el marco de la causa: "Menem, Carlos Saúl y otro s/ inf. Art. 261, primer párrafo del CP". Por presentaciones de diciembre de 2017 y marzo de 2018, SRA solicitó al Tribunal Oral la devolución de las actuaciones a fin de proseguir su trámite.

El 27 de marzo de 2018 el Tribunal Oral resolvió condenar a distintos funcionarios de la Administración, entre ellos el ex Presidente Carlos S. Menem y el ex Ministro Domingo F. Cavallo, como partícipes necesarios del delito de peculado. Adicionalmente resolvió absolver a las autoridades de la Sociedad Rural Argentina imputadas y se decidió rechazar el pedido de restitución del inmueble solicitado por la AABE, dejando la decisión de esa cuestión en poder del Juzgado Civil y Comercial Federal interviniente. Los fundamentos de la decisión fueron publicados el 28 de mayo de 2018.

El 27 de febrero de 2020 se tuvieron por devueltas las actuaciones al Juzgado Civil y Comercial Federal y se ordenó notificar a las partes su devolución.

El 19 de agosto de 2021, el Juzgado Civil y Comercial resolvió diferir el tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por Sociedad Rural respecto de la reconvencción del Estado Nacional, para el momento de dictar sentencia, y también resolvió rechazar el pedido de testado de los párrafos solicitados por el Estado Nacional. Contra esta última resolución el Estado Nacional presentó recurso de apelación, que fue admitido mediante resolución del 8 de septiembre de 2021.

Finalmente, el 2 de febrero de 2022, la Excma. Cámara hizo lugar al planteo del Estado Nacional y dispuso que se omitan las consideraciones manifestadas por SRA en el Capítulo 8 de la presentación de contestación a la acción de lesividad, por considerar que se incurrió en una dúplica no admitida por el ordenamiento procesal.

El 7 de marzo de 2022, la causa fue devuelta al tribunal de origen.

En fecha 11 de mayo de 2022 se abrió la causa a prueba.

En fecha 2 de diciembre de 2022 el Estado Nacional solicitó, entre otras cuestiones, que se resuelva liminarmente el planteo de inconstitucionalidad del decreto 2552/12. En fecha 20 de diciembre de 2022 SRA se opuso a dicha pretensión. Con carácter previo a resolver esta cuestión, el Juzgado requirió se proceda a la formación de los cuadernos de prueba de las partes. En fecha 17 de abril de 2023 se completaron los cuadernos de prueba.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En fecha 23 de mayo de 2023, SRA insistió en que se pasen las actuaciones a resolver los planteos del Estado Nacional tendientes a tratar en forma liminar la pretensión de declaración de la inconstitucionalidad del Decreto 2552/12; y oportunamente, las oposiciones recíprocas planteadas por las partes a la producción de las medidas de prueba ofrecidas.

Desde entonces, las actuaciones se encuentran a resolver.

A la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros, no existen elementos ni evidencias que hagan suponer que la Sociedad deba reintegrar el predio que es explotado por La Rural S.A., por lo que continúa realizando sus actividades normalmente. No obstante, esta estimación podría variar en función de como avance el proceso legal, por lo que la Sociedad monitoreará su desarrollo. Por lo detallado, el análisis a realizarse debe considerar estas circunstancias de incertidumbre.

A continuación, se expone la información financiera resumida para las asociadas y negocios conjuntos que se consideran significativos para el Grupo:

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio, desvalorización y otros	Valor de libros
30.06.2023									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	520.170	139.246	572.821	6.593	80.002	29,91%	23.929	(11)	23.918
TGLT	14.898	26.748	17.971	16.790	6.885	27,82%	1.915	-	1.915
<u>Negocios conjuntos</u>									
Quality Invest (ii)	50	20.975	146	7.234	13.645	50,00%	6.823	164	6.987
30.06.2022									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	520.704	172.333	604.692	19.318	69.027	29,91%	20.646	190	20.836
TGLT	16.192	26.670	17.626	16.550	8.686	27,82%	2.417	(664)	1.753
<u>Negocios conjuntos</u>									
Quality Invest (ii)	131	24.771	152	8.448	16.302	50,00%	8.151	165	8.316

	Ingresos	Resultado neto	Total de Resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
30.06.2023 (i)								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	168.559	10.306	10.306	-	8.077	(1.104)	8.051	15.024
TGLT	13.420	266	501	-	(563)	501	64	2
<u>Negocios conjuntos</u>								
Quality Invest (ii)	124	(2.768)	(2.768)	-	(325)	48	234	(43)
30.06.2022 (i)								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	116.506	6.295	6.295	-	71.590	(517)	(52.997)	18.076
TGLT	9.050	(4.590)	(4.503)	-	(2.850)	9.074	(5.454)	770
<u>Negocios conjuntos</u>								
Quality Invest (ii)	445	(4.236)	(4.236)	-	(90)	(71)	206	45

(i) Información bajo normas contables aplicables a la asociada y/o negocio conjunto.

(ii) En marzo de 2011, Quality compró una planta industrial ubicada en San Martín, Provincia de Buenos Aires, la cual es apta para el desarrollo de usos múltiples. El 20 de enero de 2015 Quality suscribió con la Municipalidad de San Martín un Convenio Urbanístico que prevé el aporte a la Municipalidad de una suma total de ARS 40 millones, el cual será cancelado en dos cuotas de ARS 20 millones cada una. La primera de estas cuotas fue efectivamente pagada al 30 de junio de 2015. El 5 de enero del 2016, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires el Decreto de Convalidación Provincial (De la Ordenanza Municipal), a través del cual los parámetros urbanísticos solicitados originalmente, entraron en plena vigencia, culminando así el proceso legislativo para la obtención de la norma. En julio de 2017, Quality suscribió 2 adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la segunda cuota de las prestaciones dinerarias será reemplazada por la suma de ARS 71 millones pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Con fecha 8 de marzo de 2018, se convino con el reconocido Estudio Gehl (Dinamarca) -Consultor de Calidad Urbana- la elaboración de un Master Plan, generando un moderno concepto de Nuevo Distrito Urbano de Usos Mixtos. El 20 de Julio del 2020 se nos notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad. El 5 de agosto del 2021 se firmaron entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín los siguientes documentos: 1) ACTA DE CIERRE ACTA ACUERDO CLUB PERETZ: Se pacta que dentro de las 48hs de firmada Quality abonará los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado (ya chequeado y acordado entre las partes) es de ARS 19 millones y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas. Al 30 de junio de 2022, el monto de lo adeudado como las obras se encuentran realizadas y abonadas, como así también se encuentra firmada el acta de cierre. 2) CONVENIO COMPLEMENTARIO CON MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN: En el mismo se acuerda la finalización de la Obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de EDENOR, de acuerdo al plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26 millones: ARS 15 millones- se abonan a las 48 hs de la firma del presente y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la recepción definitiva y Acta de Entrega. Al 30 de junio de 2022 los ARS 15 millones, ya fueron abonados y la obra no se encuentra aún terminada (estando ejecutada en más de un 85%). El saldo adeudado es de ARS 11 millones, el cual se abonará al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la misma y el Acta. Al 30 de junio de 2023 aún no se encontraba abonado el monto mencionado arriba de los ARS 11 millones (aguardando el acto administrativo por parte del Municipio para proceder) y al mismo tiempo nos encontramos realizando las presentaciones correspondientes ante Hidráulica y el ADA (PBA) y con esto completar el registro del proyecto de vialidades e infraestructuras de las macromananzas.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

BHSA

BHSA tiene ciertas restricciones sobre la distribución de utilidades impuestas por las regulaciones del BCRA.

La Asamblea General de Accionistas aprobó destinar 35,1 millones de acciones Clase D de valor nominal 1 peso por acción, a un programa de compensaciones al personal en los términos del artículo 67 de la Ley 26.831. Al 30 de junio de 2023, BHSA tiene un remanente de dichas acciones propias en cartera de 25,2 millones de acciones. Al 30 de junio de 2023, la participación del Grupo en BHSA asciende al 29,91% sin considerar dichas acciones en cartera.

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2023 y 2022 era de ARS 25.676 y ARS 20.868, respectivamente. El valor en uso fue estimado en función al valor presente de los flujos de fondos futuros del negocio. Las principales premisas utilizadas fueron las siguientes:

- El Grupo consideró como horizonte de proyección de los flujos de fondos generados por el BHSA, 9 años, incluyendo valor a perpetuidad.
- La tasa de interés "BADLAR Privada" fue proyectada en función a datos internos e información obtenida de consultoras externas.
- La Inflación y el tipo de cambio proyectado se estimó de acuerdo a datos internos e información externa proporcionada por consultores independientes.
- La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de dividendos reales fue del 18,51% en 2023 y 15,64% en 2022.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de ARS 1.741 para el 2023 y de ARS 1.638 para el 2022.

El valor en uso estimado supera el valor en libros de la inversión, por lo cual, no fue necesario realizar ningún ajuste sobre el valor contabilizado de la inversión.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales del Grupo, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó en todo momento que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

El 7 de septiembre de 2018, El Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dio a conocer la parte resolutive de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de 2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida. En consecuencia, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal N° 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

9. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por niveles por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	30.06.2023		30.06.2022	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	449.610	182.674	330.860	316.608
Altas	3.317	2.711	15.875	4.424
Alta de costos iniciales de arrendamientos	14	51	50	41
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(18)	(17)	(78)	(19)
Transferencias	2.671	882	134.414	(136.475)
Bajas	(22.722)	-	(62.768)	-
Diferencia de conversión	(18)	-	(75)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable	(39.749)	(9.396)	31.332	(1.905)
Valor razonable al cierre del ejercicio	393.105	176.905	449.610	182.674

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en costos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

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

	30.06.2023	30.06.2022
Centros comerciales (i)	185.564	194.328
Oficinas y otras propiedades en alquiler	132.460	160.258
Reservas de tierra	251.387	275.848
Propiedades en desarrollo	78	1.222
Otros	521	628
Total	570.010	632.284

(i) Incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2023 y 2022 es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Córdoba Shopping (i)	5.048	4.775
Total	5.048	4.775

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 545 millones y ARS 586 millones al 30 de junio de 2023 y 30 de junio de 2022, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos (Nota 23)	70.517	58.814	39.005
Costos operativos directos	(22.176)	(19.814)	(15.660)
Costos de desarrollos	(262)	(400)	(403)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	12.106	30.138	38.255
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(61.251)	(711)	(65.724)

- (i) Al 30 de junio de 2023 corresponden ARS 421 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 83) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 504 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 11.685 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 185 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 11.500 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera"). Al 30 de junio de 2022 corresponden (ARS 20.508) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 222) por la venta de Casona Hudson, (ARS 47) por la venta del Terreno Merlo, (ARS 54) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (ARS 224) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, (ARS 5.892) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y (ARS 14.069) por la venta del Edificio República) y ARS 50.646 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 261 por la venta de Casona Hudson, ARS 226 por la venta del Terreno Merlo, ARS 216 por la venta del Terreno Mariano Acosta, ARS 468 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 17.151 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y ARS 32.324 por la venta del Edificio República). Al 30 de junio de 2021 corresponden (ARS 5.501) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 3.785) por la venta de Torre Boston, (ARS 1.662) por la venta de Bouchard 710 y (ARS 54) por la venta de cocheras en Bouchard 557) y ARS 43.756 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 22.995 por la venta de Torre Boston, ARS 20.640 por la venta de Bouchard 710 y ARS 121 por la venta de cocheras en Bouchard 557).
- (ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "técnicas de valuación".

Ver detalle de compromisos contractuales relacionados a propiedad de inversión en Nota 5 (tabla de liquidez)

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por profesionales independientes, calificados profesionalmente, que poseen una cualificación profesional reconocida y tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

El Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

El impacto de la pandemia y el cierre por plazos prolongados de los centros comerciales llevó a que se replantee la posibilidad de usos mixtos en los excedentes constructivos de tales centros comerciales buscando una nueva centralidad y potenciando el atractivo en reemplazo de las tiendas anclas.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Por otra parte, el análisis de apertura hacia su entorno y generación de espacios abiertos produjo una nueva distribución del valor de los metros cuadrados existentes produciendo un cambio de enfoque de cómo maximizar dichos metros cuadrados excedentes.

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico. Como dato, el valor de la construcción durante el 2020 mejoró la relación del costo de construcción y su especulación de venta de metros cuadrados futura.

Los excedentes constructivos identificados en el presente ejercicio se relacionan con las siguientes propiedades y se valúan de acuerdo con la metodología establecida para el resto de las propiedades Nivel 2:

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Córdoba Shopping, Córdoba
4. Alto Rosario, Rosario, Santa Fe.
5. Beruti 3345/47, CABA

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

El Grupo ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de maximizar la utilización de información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales operados por el Grupo no se cuenta con un mercado líquido de compra venta de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por el Grupo para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF"), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en forma confiable en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de todos los Centros Comerciales crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico de cada uno de ellos.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaeciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de FMI, OCDE, REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.

- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
 - d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante el último periodo fiscal, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A diferencia del cierre anterior donde se utilizaba una tasa de descuento única. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital resultante de la mencionada reestructuración de deuda.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

Para oficinas y otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y los excedentes constructivos, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de oficinas y reservas de tierras en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño de la propiedad y la calidad de los accesorios interiores. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. En términos generales, la medida implementada el 1 de septiembre de 2019 por el BCRA, establece que los exportadores de bienes y servicios deben liquidar sus ingresos de divisas en el mercado local como máximo 5 días después del cobro. Asimismo, se establece que las personas jurídicas residentes podrán comprar divisas sin restricciones para la importación o pago de deudas a su vencimiento, pero necesitarán conformidad del Banco Central de la República Argentina para; comprar divisas para la formación de activos externos, pre cancelación de deudas, girar al exterior utilidades y dividendos y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas. Posteriormente, el BCRA estableció un control más estricto, limitando aún más el acceso al mercado de cambios (Ver Nota 35).

Desde el ejercicio anterior se observa que las transacciones de compra-venta de edificios de oficinas pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado el Grupo con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados contables. Por lo tanto, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información de los supuestos significativos utilizados para la medición a valor razonable de las propiedades de inversión y la sensibilidad a los supuestos no observables significativos (Nivel 3):

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2023 / 2022 / 2021	30.06.23 (i)		30.06.22 (i)		30.06.21 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	15,25% / 14,53% / 13,53%	(3.757)	4.024	(4.667)	5.019	(4.787)	5.172
		Tasa de descuento perpetuidad	14,20% / 14,53% / 13,53%	(8.848)	10.891	(7.974)	9.835	(8.788)	11.051
		Tasa de crecimiento	2,4% / 2,4 % / 2,4%	6.710	(5.662)	5.683	(4.816)	6.217	(5.204)
		Inflación	(*)	24.052	(21.969)	22.670	(18.764)	28.886	(23.826)
		Devaluación	(*)	(16.082)	17.690	(16.725)	20.441	(15.403)	18.824

(*) Ejercicio 2023: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 479,4 para el ejercicio 2024, arribando a ARS 2.118,2 en 2029. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 144,3% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

Ejercicio 2022: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 163,65 para el ejercicio 2023, arribando a ARS 622,06 en 2028. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 70,9% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

Ejercicio 2021: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 116,94 para el ejercicio 2022, arribando a ARS 376,56 en 2027. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 27,5% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 44,1% y se estabiliza en 30,0% al cabo de 5 años.

(i) Considerando un incremento o disminución de 100 puntos para la tasa de descuento y crecimiento de Argentina, 10% para la inflación y 10% para la devaluación.

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

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

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y a aportar tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

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

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

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.

“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.

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
Saldos al 30 de junio de 2021	13.493	599	565	14.657
Costos	25.014	8.884	2.046	35.944
Depreciación acumulada	(11.521)	(8.285)	(1.481)	(21.287)
Valor residual al 30 de junio de 2021	13.493	599	565	14.657
Altas	608	110	4	722
Bajas	(4)	(2)	-	(6)
Diferencia de conversión	-	-	(6)	(6)
Transferencias recibidas	3.216	41	-	3.257
Depreciación (ii)	(1.076)	(239)	(84)	(1.399)
Saldos al 30 de junio de 2022	16.237	509	479	17.225
Costos	28.833	9.033	2.044	39.910
Depreciación acumulada	(12.596)	(8.524)	(1.565)	(22.685)
Valor residual al 30 de junio de 2022	16.237	509	479	17.225
Altas	490	231	72	793
Bajas	(3.382)	-	(2)	(3.384)
Diferencia de conversión	-	-	(3)	(3)
Transferencias (realizadas) / recibidas	(3.212)	25	-	(3.187)
Depreciación (ii)	(942)	(270)	(84)	(1.296)
Saldos al 30 de junio de 2023	9.191	495	462	10.148
Costos	22.729	9.289	2.111	34.129
Depreciación acumulada	(13.538)	(8.794)	(1.649)	(23.981)
Valor residual al 30 de junio de 2023	9.191	495	462	10.148

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 921 y ARS 998 en “Costos”, ARS 370 y ARS 392 en “Gastos generales y de administración” y ARS 5 y ARS 9 en “Gastos de Comercialización”, respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

11. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2021	427	2.835	2.953	6.215
Altas	-	1.015	80	1.095
Diferencia de conversión	-	(338)	-	(338)
Al 30 de junio de 2022	427	3.512	3.033	6.972
Altas	30	144	143	317
Diferencia de conversión	-	15	-	15
Transferencias recibidas / (realizadas)	147	-	(579)	(432)
Bajas	(11)	(427)	(255)	(693)
Al 30 de junio de 2023	593	3.244	2.342	6.179

	30.06.2023	30.06.2022
No corriente	6.035	6.556
Corriente	144	416
Total	6.179	6.972

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, los cuales han sido hipotecados para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 3.243 y ARS 3.512 al 30 de junio de 2023 y 2022. Adicionalmente, el Grupo posee ciertas obligaciones contractuales no provisionadas relacionadas con estos terrenos que el Grupo ha reconocido cuando se adquirieron determinadas propiedades o se aprobaron los proyectos inmobiliarios y ascienden a ARS 1.634 y ARS 2.054, respectivamente. Se vendieron 4 de las 6 unidades recibidas por la contraprestación de la Torre 1, construida en la parcela 2, y se encuentra finalizada la obra de infraestructura concerniente a los sectores A y B del predio que incluyen, entre otros, el camino costero, rotondas, luminarias, rellenos y conexiones pluviales y cloacales por un monto de unos USD 3,2 MM. Asimismo, se firmó la permuta de la Parcela 2 con el mismo desarrollador de la Parcela 1 iniciándose las obras a fines del año 2022.

12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total
SalDOS al 30 de junio de 2021	476	723	7.284	8.483
Costos	476	2.788	8.373	11.637
Amortización acumulada	-	(2.065)	(1.089)	(3.154)
Valor residual al 30 de junio de 2021	476	723	7.284	8.483
Altas	-	140	82	222
Bajas	-	-	(1.015)	(1.015)
Desvalorización	-	(85)	-	(85)
Amortizaciones (i)	-	(319)	(2)	(321)
SalDOS al 30 de junio de 2022	476	459	6.349	7.284
Costos	476	2.843	7.440	10.759
Amortización acumulada	-	(2.384)	(1.091)	(3.475)
Valor residual al 30 de junio de 2022	476	459	6.349	7.284
Altas	-	143	1.272	1.415
Bajas	-	-	(179)	(179)
Transferencias	-	-	(200)	(200)
Amortizaciones (i)	-	(352)	(23)	(375)
SalDOS al 30 de junio de 2023	476	250	7.219	7.945
Costos	476	2.986	8.333	11.795
Amortización acumulada	-	(2.736)	(1.114)	(3.850)
Valor residual al 30 de junio de 2023	476	250	7.219	7.945

(i) Al 30 de junio de 2023 y 2022, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 220 y ARS 86 dentro de "Costos", ARS 155 y ARS 235 en "Gastos generales y de administración", respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

13. Derecho de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	457	37
Maquinarias y equipamientos	-	4
Centro de convenciones	2.478	2.637
Total derechos de uso	2.935	2.678
No corriente	2.935	2.678
Total	2.935	2.678

La evolución de los derechos de uso del grupo durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022 fue la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Inicio del ejercicio	2.678	2.868
Alta	451	-
Depreciación	(194)	(190)
Saldo al cierre	2.935	2.678

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

	30.06.2023	30.06.2022
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	30	2
Maquinarias y equipamientos	4	10
Centro de convenciones	160	178
Total depreciación de derechos de uso (i)	194	190

(i) Al 30 de junio de 2023 el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 166 en "Costos", ARS 18 en "Gastos generales y de administración" y ARS 10 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

Otros cargos a resultado relacionados con derechos de uso fueron los siguientes:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Intereses por pasivo por arrendamientos	(222)	(259)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(134)	(93)

14. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

La NIIF 9 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 7. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, el Grupo utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentra disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

El Área de Finanzas del Grupo cuenta con un equipo que realiza las valuaciones de los activos financieros que se requieren reportar en los estados financieros consolidados, incluyendo los valores razonables de los instrumentos de nivel 3. Este equipo depende directamente del director financiero ("CFO"). Las discusiones sobre los métodos de valuación y los resultados se llevan a cabo entre el CFO y el equipo de valuación al momento de la adquisición del activo y al cierre de cada período de reporte.

La política del Grupo es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio 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			
30 de junio de 2023						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 15)	24.152	-	-	24.152	7.354	31.506
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	5.046	-	5.046	-	5.046
- Fondos comunes de inversión	-	20.152	-	20.152	-	20.152
- Bonos	-	9.215	-	9.215	-	9.215
- Otros	627	1.294	-	1.921	-	1.921
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	5.254	-	-	5.254	-	5.254
- Inversiones a corto plazo	-	3.481	-	3.481	-	3.481
Total de activo	30.033	39.188	-	69.221	7.354	76.575
	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 2023						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	19.665	-	-	19.665	20.228	39.893
Préstamos (Nota 20)	107.941	-	-	107.941	-	107.941
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	6	-	6	-	6
Total de pasivo	127.606	6	-	127.612	20.228	147.840

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2022						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 15)	25.993	-	-	25.993	8.544	34.537
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	2.902	-	2.902	-	2.902
- Fondos comunes de inversión	-	29.901	-	29.901	-	29.901
- Bonos	-	8.205	-	8.205	-	8.205
- Otros	22	571	-	593	-	593
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	21.591	-	-	21.591	-	21.591
- Inversiones a corto plazo	-	5.952	-	5.952	-	5.952
Total de activo	47.606	47.531	-	95.137	8.544	103.681
	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 (Nota 18)	9.572	-	-	9.572	16.472	26.044
Préstamos (Nota 20)	161.112	-	-	161.112	-	161.112
Instrumentos financieros derivados:						
- Swaps	-	-	34	34	-	34
Total de pasivo	170.684	-	34	170.718	16.472	187.190

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 20).

El siguiente es un detalle del valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos, los cuales fueron compensados en el estado de situación financiera:

	30.06.2023			30.06.2022		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	25.635	(1.483)	24.152	27.136	(1.143)	25.993
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	18.182	1.483	19.665	8.429	1.143	9.572

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	825	-	825
Intereses perdidos	(11.909)	-	(11.909)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(222)	-	(222)
Diferencias de cambio, netas	6.762	-	6.762
Resultado por recompra de obligaciones	199	-	199
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	7.407	7.407
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	661	-	661
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	46	46
Otros costos financieros	(1.895)	-	(1.895)
Resultado neto (i)	(5.579)	7.453	1.874

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2022			
Intereses ganados	998	-	998
Intereses perdidos	(17.614)	-	(17.614)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(259)	-	(259)
Diferencias de cambio, netas	31.056	-	31.056
Resultado por recompra de obligaciones	3.148	-	3.148
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	3.134	3.134
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	276	-	276
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	70	70
Otros costos financieros	(996)	-	(996)
Resultado neto (i)	16.609	3.204	19.813

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2021			
Intereses ganados	1.274	-	1.274
Intereses perdidos	(22.658)	-	(22.658)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(341)	-	(341)
Diferencias de cambio, netas	24.818	-	24.818
Dividendos ganados	2	-	2
Resultado por recompra de obligaciones	(336)	-	(336)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	18.799	18.799
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	342	-	342
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(1.597)	(1.597)
Otros costos financieros	(3.061)	-	(3.061)
Resultado neto (i)	40	17.202	17.242

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados, con excepción de los intereses y bonificaciones generados por activos operativos, los cuales se incluyen dentro de "Otros resultados operativos, netos".

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2022 y 2021:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2021	170	170
Diferencia de conversión	(17)	(17)
Baja	(207)	(207)
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	54	54
Saldos al 30 de junio de 2022 (ii)	-	-

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

(ii) Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 no hubo cambios en instrumentos financieros de Nivel 3.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos. El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados – Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2 y 3	-

Al 30 de junio 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

15. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.06.2023	30.06.2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	14.919	17.273
Menos: Previsión para deudores incobrables	(1.194)	(1.840)
Total créditos por ventas	13.725	15.433
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	9.364	9.358
Adelantos a proveedores	2.329	1.977
Créditos fiscales	1.480	2.016
Gastos pagados por adelantado	609	730
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos	-	440
Créditos diversos	2.804	2.742
Total otros créditos	16.587	17.264
Total créditos por ventas y otros créditos	30.312	32.697
No corriente	4.437	9.348
Corriente	25.875	23.349
Total	30.312	32.697

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 32.

El valor razonable de los créditos corrientes se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

Los créditos por ventas son generalmente presentados en el estado de situación financiera consolidado neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2. La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Inicio del ejercicio	1.840	3.007
Altas (i)	210	539
Recuperos (i)	(121)	(607)
Diferencia de conversión	371	158
Utilizaciones durante el ejercicio	-	(26)
RECPAM	(1.106)	(1.231)
Cierre del ejercicio	1.194	1.840

- (i) La constitución y desafectación de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

Los créditos por ventas del Grupo comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). El Grupo también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2023 y 2022 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	455	123	1.031	11.901	1.194	14.704	98,56%
Financiación al consumo	-	-	-	41	-	41	0,27%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	173	1	-	174	1,17%
Total al 30 de junio de 2023	455	123	1.204	11.943	1.194	14.919	100,00%
Alquileres y servicios	843	513	1.399	12.086	1.840	16.681	96,57%
Financiación al consumo	-	-	-	189	-	189	1,09%
Venta de propiedades y desarrollos	86	-	43	274	-	403	2,33%
Total al 30 de junio de 2022	929	513	1.442	12.549	1.840	17.273	100,00%

16. Información de flujo de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

	Nota	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Resultado del ejercicio		58.094	75.222	(132.885)
Resultado del ejercicio por operaciones discontinuas		-	-	31.545
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	21	(66.075)	5.971	76.617
Amortizaciones y depreciaciones	24	1.900	2.007	2.266
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		684	-	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	49.145	(29.427)	27.469
Desvalorización de otros activos		34	-	-
Realización de diferencia de conversión		(423)	-	-
Resultado por venta de asociadas		-	-	(132)
Resultado por venta de propiedades para la venta		(2.991)	-	-
Resultados financieros, netos		(19.307)	(30.824)	(23.372)
Provisiones y previsiones		21.061	3.364	3.982
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	(2.622)	764	15.483
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>				
(Aumento) / disminución en inventarios		(62)	(15)	93
Disminución / (aumento) en propiedades para la venta		92	192	(99)
(Aumento) / disminución en créditos por venta y otros créditos		(704)	(67)	5.353
(Disminución) / aumento en deudas comerciales y otras deudas		(291)	1.345	(11.971)
Aumento en remuneraciones y cargas sociales		920	67	188
Disminución en provisiones		(67)	(209)	(379)
Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		39.388	28.390	(5.842)
Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		-	-	12.023
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		39.388	28.390	6.181

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra los saldos por desconsolidación de subsidiarias:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Propiedades de inversión	-	-	415.546
Propiedades, planta y equipo	-	-	169.649
Propiedades para la venta	-	-	27.185
Activos intangibles	-	-	129.195
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	171.253
Activos por impuesto diferido	-	-	2.007
Activos restringidos	-	-	29.696
Créditos por impuesto a las ganancias	-	-	1.507
Créditos por ventas y otros créditos	-	-	249.909
Derechos de uso	-	-	91.393
Inversiones en activos financieros	-	-	111.862
Instrumentos financieros derivados	-	-	1.300
Inventarios	-	-	16.658
Grupo de activos destinados para la venta	-	-	194.531
Préstamos	-	-	(1.503.569)
Pasivo por arrendamientos	-	-	(83.768)
Pasivos por impuesto diferido	-	-	(57.484)
Deudas comerciales y otras deudas	-	-	(108.709)
Provisiones	-	-	(25.083)
Beneficios a empleados	-	-	(2.205)
Instrumentos financieros derivados	-	-	(2.205)
Remuneraciones y cargas sociales	-	-	(15.651)
Grupo de pasivos destinados para la venta	-	-	(101.829)
Impuesto a las ganancias a pagar	-	-	(2.106)
Valor neto de los activos desconsolidados que no afectan efectivo	-	-	(290.918)
Efectivo y equivalentes	-	-	(513.762)
Interés no controlante	-	-	(221.013)
Valor neto de los activos desconsolidados	-	-	(1.025.693)

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos	-	-	216
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	26	-
Distribución de dividendos en acciones	-	-	2.572
Emisión de Obligaciones Negociables	45.938	9.279	-
Disminución de propiedad, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales	-	-	293
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	143	399	-
Aumento en propiedades de inversión a través de un aumento en préstamos	-	-	1.440
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de inversión en asociadas	-	-	2.889
Otros resultados integrales subsidiarias	1.286	379	40.417
Permuta de propiedades de inversión	-	6.767	-
Cancelación de Obligaciones propias en cartera	-	1.365	-
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	6	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	23	3.359	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	3.210	1.293	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	266	1.199	-
Disminución del superávit por revaluación a través un aumento de pasivo por impuesto diferido	-	420	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	-	56	-
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	1.865	-
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	951	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	31	-	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	97	-
Aportes del interés no controlante a través de una disminución de préstamos	-	9	-
Aportes del interés no controlante a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	-	11	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	1.272	-	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	368	-	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	13	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	1.695	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	78	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	2.536	-	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	451	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	580	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión	53	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	147	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	46	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	191	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta	579	-	-
Disminución de préstamos a través de una disminución de propiedades para la venta	338	-	-

Véase nuestro informe de fecha 05/09/23
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

17. Patrimonio

Capital social y prima de emisión

El capital social del Grupo está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de ARS 10 por acción y un voto cada una.

Con fecha 12 de abril de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 80 millones de acciones (o su equivalente 8 millones de GDS) y 80 millones de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 16 de abril de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o GDS) permitía a su titular suscribir 0,1382465082 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de ARS 58,35 o USD 0,36 y para los nuevos GDS de USD 3,60. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Las 80.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en GDSs) ofrecidas fueron suscriptas en su totalidad.

Asimismo, se emitieron 80.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio adquirir hasta 80.000.000 nuevas acciones adicionales. El precio de ejercicio de las opciones es de USD 0,432. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año, el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio.

La Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de USD 28,8 y emitió las nuevas acciones incrementando el capital social a 658.676.460 acciones.

Por Asamblea General Extraordinaria de fecha 22 de diciembre de 2021 se aprobó aumentar el capital social de la sociedad, como consecuencia de la fusión por absorción con IRSA Propiedades Comerciales S.A. en la suma de ARS 152 millones y la consecuente emisión de 152.158.215 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y con derecho a un voto por acción.

Por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de fecha 27 de abril de 2023 se aprobó aumentar el capital social de la sociedad a la suma de ARS 7.364 millones y la consecuente emisión y distribución de acciones liberadas entre los accionistas titulares de acciones en circulación a la fecha de liquidación, en proporción a sus tenencias accionarias. A su vez se aprobó el cambio del valor nominal de las acciones de la suma de ARS 1 a la suma de ARS 10.

Al 30 de junio de 2023 el total de acciones emitidas por la Sociedad asciende a 811.137.457 acciones. Con fecha 4 de septiembre de 2023 se aprobó el trámite por el aumento de 6.552.405.000 de acciones y el cambio de valor nominal de las acciones a la suma de ARS 10 ante la Gerencia de Registro y Control de la Comisión Nacional de Valores, el cual está sujeto al posterior registro ante la Inspección General de Justicia, quedando pendiente la autorización de Bolsas y Mercados S.A.

Acciones propias en cartera

Con fecha 11 de marzo de 2022, el Directorio de IRSA aprobó la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 1.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 7 por GDS y ARS 140 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 120 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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

Durante el presente ejercicio, la Sociedad adquirió 1.263.435 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de ARS 506 millones, el 10,11% del programa aprobado el 15 de junio de 2023. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se ha establecido una fecha límite para la enajenación de las acciones adquiridas.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una cuenta de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta cuenta puede ser aplicado sólo a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad.

Warrants

Las opciones de compra de acciones ordinarias (warrants), emitidas por IRSA con acciones ordinarias durante el ejercicio y tratadas como instrumentos de patrimonio, se registran como un componente separado del patrimonio y se miden al costo; representado por el valor razonable en la fecha de emisión utilizando el modelo de precios de Black-Scholes, que incorpora ciertos supuestos de entrada, incluido el precio y volatilidad de las acciones, la tasa de interés libre de riesgo y el vencimiento del warrant.

Al momento del ejercicio de los warrants por parte de los tenedores, los warrants son transferidos a capital social por el valor nominal de las acciones emitidas y la diferencia con el producido es reconocida en prima de emisión.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. El Grupo no alcanzó el límite legal de esta reserva.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/9 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley 17.811, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado. El Grupo fue obligado a adoptar las NIIF a partir del ejercicio fiscal iniciado el 1° de julio de 2012, por lo tanto, la fecha de transición del Grupo para la adopción de las NIIF fue el 1° de julio de 2011. De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores. La reserva registrada oportunamente ascendía a ARS 395, los cuales al 30 de junio de 2017 fueron utilizados en su totalidad para absorber saldos negativos de resultados no asignados. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, el Directorio del Grupo decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40.

Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 31 de octubre de 2017 constituyó una reserva especial la cual fue desafectada posteriormente y al 30 de junio de 2023 asciende a ARS 31.109 millones.

Prima por negociación de acciones propias en cartera

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará “Prima de negociación de acciones propias”.

Dividendos

Con fecha 26 de octubre de 2020 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se aprobó la distribución de un dividendo en especie por el equivalente a la suma de ARS 484 (representativos de ARS 0,84 por acción) el cual fue pagado en acciones de IRSA CP. Para la distribución se tomó el valor de cotización de la acción de IRSA CP al 23 de octubre de 2020, el cual fue 320 pesos por acción. La cantidad de acciones distribuidas ascendió a 1.512.500. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por ARS 2.570 reexpresado a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 no hubo distribución de dividendos.

Con fechas 28 de octubre de 2022 y 27 de abril de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA resolvió el pago de dividendos por ARS 4.340 millones y ARS 21.900 millones respectivamente. Ver nota 34 a los presentes estados financieros consolidados.

Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.06.2023	30.06.2022
Anticipo de clientes (*)	9.089	7.849
Deudas comerciales	2.826	3.447
Provisión facturas a recibir	2.452	2.542
Derechos de admisión (*)	8.170	5.551
Otras ganancias a devengar	145	207
Depósitos de locatarios	141	144
Total deudas comerciales	22.823	19.740
Deudas fiscales	2.823	2.865
Otras deudas	14.247	3.439
Total otras deudas	17.070	6.304
Total deudas comerciales y otras deudas	39.893	26.044
No corriente	9.838	7.668
Corriente	30.055	18.376
Total	39.893	26.044

(*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años. La variación se debe principalmente a los nuevos contratos firmados y a un alquiler extraordinario en Alto Avellaneda.

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).

19. Provisiones

El Grupo está sujeto a ciertos reclamos, juicios y otros procesos legales que se presentan en el curso ordinario de los negocios, incluidos los reclamos de los clientes en el que un tercero busca el reembolso o indemnización. La responsabilidad del Grupo con respecto a tales reclamos, juicios y otros procedimientos legales no se puede estimar con certeza. Periódicamente se examina la situación de cada asunto importante y se evalúa su posible exposición financiera. Si la pérdida potencial de la demanda o procedimiento se considera probable y el monto puede ser razonablemente estimado, se registra el pasivo. El Grupo estima el monto de dicha responsabilidad sobre la base de la información disponible y de conformidad con lo dispuesto en las NIIF. En caso de existir información adicional disponible, el Grupo volverá a realizar su evaluación de los reclamos, juicios y otros procesos pendientes y revisará sus estimaciones.

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

	Reclamos legales	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Total
Al 30 de junio de 2021	897	26	923
Aumentos (i)	735	-	735
Participación en los resultados	-	(9)	(9)
Recuperos (i)	(170)	-	(170)
Utilizaciones	(209)	-	(209)
RECPAM	(420)	-	(420)
Al 30 de junio de 2022	833	17	850
Aumentos (i)	7.676	-	7.676
Participación en los resultados	-	(16)	(16)
Recuperos (i)	(224)	-	(224)
Utilizaciones	(67)	-	(67)
RECPAM	(1.456)	-	(1.456)
Al 30 de junio de 2023	6.762	1	6.763

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2023	30.06.2022
No corriente	5.919	423
Corriente	844	427
Total	6.763	850

- (i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Al 30 de junio de 2023 contiene la provisión por la demanda de IDBD.
(ii) Corresponde a la inversión en Puerto Retiro. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

IDBD

Tal como se indica en Nota 1. a los presentes estados financieros consolidados, el Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

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

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

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía.

El 9 de mayo de 2023, se realizaron dos presentaciones por parte de Dolphin BV e IRSA a los efectos de revertir el decisorio del Tribunal del Distrito de Tel-Aviv Jaffa respecto al modo en que se notificaron las demandas, a la ley y la jurisdicción aplicable. Al día siguiente, el Tribunal otorgó un plazo de 20 días para que IDBD conteste a las presentaciones efectuadas por Dolphin BV e IRSA y fijó una audiencia para el 29 de junio de 2023.

El 30 de mayo de 2023, IDBD realizó una presentación para contestar los argumentos planteados por IRSA y Dolphin BV en sus escritos.

El 29 de junio de 2023 tuvo lugar la audiencia fijada por el Tribunal en donde las partes tuvieron la oportunidad de explicar los argumentos planteados en sus escritos. El Tribunal se encontraría en condiciones de dictar un veredicto respecto a los planteos efectuados sobre la forma en que fue realizada la notificación de la demanda, la ley y jurisdicción aplicable.

En función a la revisión de los compromisos y al análisis de los abogados de la Sociedad, la suma de NIS 80 millones, equivalentes a ARS 5.536 millones, se encuentran previsionados en los presentes estados financieros consolidados.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

20. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de junio de 2023 y 2022 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2023	30.06.2022
Obligaciones negociables	96.599	142.749	97.277	134.546
Préstamos bancarios y otros	2.575	2.182	2.575	2.195
Descubiertos bancarios	6.592	12.657	6.592	12.657
Otros préstamos	1.720	3.061	1.720	3.061
Préstamos con accionistas minoritarios	455	463	455	463
Total préstamos	107.941	161.112	108.619	152.922
No corriente	67.324	28.138		
Corriente	40.617	132.974		
Total	107.941	161.112		

Al 30 de junio de 2023 y 2022, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 1.634 y ARS 2.054, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

Los términos de los préstamos incluyen compromisos y limitaciones estándar para este tipo de operaciones financieras. A la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo ha dado cumplimiento a los compromisos contemplados en sus respectivos contratos de préstamos.

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30.06.2023	30.06.2022
Capital		
Menos de un año	39.029	129.796
Entre 1 y 2 años	27.146	22.572
Entre 2 y 3 años	20.794	4.499
Entre 3 y 4 años	7.025	229
Entre 4 y 5 años	12.042	545
	106.036	157.641
Intereses		
Menos de un año	1.588	3.178
Entre 1 y 2 años	203	-
Entre 2 y 3 años	114	136
Entre 3 y 4 años	-	19
Entre 4 y 5 años	-	138
	1.905	3.471
	107.941	161.112

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022.

	30.06.2023	
	Peso argentino	Dólares estadounidenses
Préstamos por moneda y tasa		
A tasa fija:		
Peso argentino	19.395	-
Dólar estadounidense	-	86.205
Subtotal préstamos a tasa fija	19.395	86.205
A tasa variable:		
Peso argentino	2.341	-
Subtotal préstamos a tasa variable	2.341	-
Total préstamos bajo análisis	21.736	86.205
Total préstamos según estado de situación financiera	21.736	86.205

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2022		
	Peso argentino	Dólares estadounidenses	Total
Préstamos por moneda y tasa			
A tasa fija:			
Peso argentino	25.477	-	25.477
Dólar estadounidense	-	134.197	134.197
Subtotal préstamos a tasa fija	25.477	134.197	159.674
A tasa variable:			
Peso argentino	901	-	901
Dólar estadounidense	-	537	537
Subtotal préstamos a tasa variable	901	537	1.438
Total préstamos bajo análisis	26.378	134.734	161.112
Total préstamos según estado de situación financiera	26.378	134.734	161.112

A continuación, se describen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
IRSA	Clase XIII	ago-21	US\$ 58,1	31/03/2024	3,90% n.a	semestral	trimestral
IRSA	Clase XIV	jul-22	US\$ 171,20	22/6/2028	8,75% n.a.	17,5% en junio 2024 - 17,5% en junio 2025 - 17,5% en junio 2026 - 17,5% en junio 2027 - 30% en junio 2028	semestral
IRSA	Clase XV	ene-23	US\$ 61,75	25/3/2025	8,00% n.a.	Al vencimiento	semestral
IRSA	Clase XVI	ene-23	US\$ 28,25	25/7/2025	7,00% n.a.	Al vencimiento	semestral
IRSA	Clase XVII	jun-23	US\$ 25	7/12/2025	5,00% n.a.	Al vencimiento	1° trimestral y luego semestral

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022.

	30.06.2023	30.06.2022
Saldo al inicio del ejercicio	161.112	219.648
Toma de préstamos	80.829	16.011
Cancelación de préstamos	(112.982)	(25.512)
Cancelación, neta de préstamos a corto plazo	(1.442)	(2.154)
Intereses pagados	(13.331)	(17.686)
Intereses devengados	7.477	16.647
Diferencias de cambio y de conversión, neta	72.773	48.842
RECPAM	(86.117)	(91.978)
Reclasificaciones y otros movimientos	(378)	(2.706)
Saldos al cierre del ejercicio	107.941	161.112

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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”).

Obligaciones Negociables Clase XVII

El 7 de junio de 2023, la Sociedad emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 25 millones. A continuación se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XVII denominadas en dólares por USD 25,0 millones a una tasa fija del 5,0%, con intereses pagaderos semestralmente, excepto el primer y segundo pago de intereses que se realizarán a los 9 y 12 meses, respectivamente, desde la fecha de emisión y liquidación. La amortización del capital será en una cuota a la fecha de vencimiento, el 7 de diciembre de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

21. Impuestos

El impuesto a las ganancias del Grupo ha sido calculado sobre la ganancia impositiva estimada para cada ejercicio, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde el Grupo opera están obligadas a calcular sus impuestos a las ganancias en forma separada; por lo tanto, no se les permite compensar pérdidas y ganancias de las subsidiarias.

Modificaciones impositivas – República Argentina

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

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

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

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

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

Las sociedades que aplicaron para el pago a cuenta extraordinario son: IRSA, PAMSA, Fibesa y Arcos, todas con vencimiento abril 2023.

En el caso de IRSA se solicitó recurso de apelación en cada cuota ante AFIP y una medida cautelar en la Justicia solicitando la suspensión de los efectos de la RG (AFIP) N 5248 ya que el pago de dicho anticipo implicaría un exceso de la obligación fiscal para la sociedad.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Hasta el día de la fecha no hubo respuesta por parte de la Justicia ni del fisco con respecto a la medida cautelar y al recurso de apelación presentado, como tampoco se han ingresado las cuotas del anticipo extraordinario. Sin perjuicio de ello, se han provisionado sólo los intereses resarcitorios al 30 de junio del 2023 por la suma de ARS 445 millones ya que se ha anticipado la presentación de la declaración jurada del impuesto a las ganancias.

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 ARS 1.377 millones en el período fiscal 2021 y ARS 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 ejercicio la decisión contable tomada al cierre del ejercicio anterior 2021, a la luz de los nuevos elementos de juicio, y concluyeron que toda la evidencia existente y, en particular, la última sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, mencionada en el párrafo anterior, configuran una posición de favorabilidad mayor que una posición de rechazo en instancias superiores frente a una eventual controversia con el Fisco. Por todo lo detallado han decidido, siguiendo los lineamientos establecidos por las NIIF, revertir la provisión del impuesto mencionado registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por ARS 13.979 millones, sus intereses provisionados al cierre del balance anual por ARS 366 millones y registrar en el impuesto diferido la actualización de los quebrantos remanentes alineando el tratamiento contable al criterio fiscal oportunamente presentado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En el mismo sentido, IRSA realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el ejercicio finalizado el 30 de junio del 2023 aplicando el mismo criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados.

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.

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

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Impuesto a las ganancias corriente (i)	18.531	(35.588)	(3.387)
Impuesto diferido	47.544	29.617	(73.230)
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	66.075	(5.971)	(76.617)

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

Las tasas impositivas legales en los países donde el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

Jurisdicción del impuesto	Tasa del impuesto
Argentina.....	25% - 35%
Uruguay.....	0% - 25%
EE.UU.	0% - 21%
Bermudas / Islas Vírgenes Británicas / Holanda.....	0%
Israel.....	23% - 24%

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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Resultado de operaciones continuadas a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	2.561	(28.198)	7.420
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	305	(334)	(4.646)
(Previsión) / recupero de quebrantos	(543)	10.022	(8.347)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	27.740	33.710	12.448
Diferencial de tasa	-	-	(53.684)
Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)	10.955	(179)	962
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	373	(527)	(1.244)
Transparencia fiscal	-	-	(593)
Ajuste por inflación impositivo	24.684	(20.465)	(28.933)
Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas	66.075	(5.971)	(76.617)

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2023 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%, mientras que al 30 de junio de 2022 y 2021 la misma fue del 34,99% y 30% respectivamente.

(ii) Incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2023 y 2022 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2023	30.06.2022
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	4.097	2.076
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	6.070	2.223
Activo por impuesto diferido	10.167	4.299

	30.06.2023	30.06.2022
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(171.317)	(215.702)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(3.683)	(974)
Pasivo por impuesto diferido	(175.000)	(216.676)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(164.833)	(212.377)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2023 y 2022, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	30.06.2022	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2023
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	97	(50)	47
Deudas comerciales y otras deudas	3.261	3.773	7.034
Quebrantos impositivos	1.001	1.761	2.762
Préstamos	369	(357)	12
Créditos comerciales y otros créditos	(418)	408	(10)
Otros	(11)	333	322
Subtotal activos	4.299	5.868	10.167
Pasivos			
Propiedades de inversión y PP&E	(192.408)	30.378	(162.030)
Créditos por venta y otros créditos	(823)	(241)	(1.064)
Inversiones	(67)	(2.458)	(2.525)
Ajuste por inflación impositivo	(22.015)	14.822	(7.193)
Préstamos	-	28	28
Activos Intangibles	(1.466)	(296)	(1.762)
Otros	103	(557)	(454)
Subtotal pasivos	(216.676)	41.676	(175.000)
(Pasivo) neto	(212.377)	47.544	(164.833)

	30.06.2021	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Reserva de superávit por revaluación	30.06.2022
Activos				
Propiedades de inversión y PP&E	1.807	(1.710)	-	97
Deudas comerciales y otras deudas	2.660	601	-	3.261
Quebrantos impositivos	824	177	-	1.001
Préstamos	3.805	(3.436)	-	369
Créditos comerciales y otros créditos	10.378	(10.796)	-	(418)
Otros	1.808	(1.819)	-	(11)
Subtotal activos	21.282	(16.983)	-	4.299
Pasivos				
Propiedades de inversión y PP&E	(204.396)	12.523	(535)	(192.408)
Créditos por venta y otros créditos	(11.626)	10.803	-	(823)
Inversiones	(9)	(58)	-	(67)
Ajuste por inflación impositivo	(45.957)	23.942	-	(22.015)
Préstamos	6	(6)	-	-
Activos Intangibles	(265)	(1.201)	-	(1.466)
Otros	(494)	597	-	103
Subtotal pasivos	(262.741)	46.600	(535)	(216.676)
(Pasivo) neto	(241.459)	29.617	(535)	(212.377)

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos pueden tener fechas de prescripción o pueden encontrarse permanentemente disponibles para uso del Grupo, según la jurisdicción fiscal donde el quebranto impositivo se genere. Los quebrantos impositivos en Argentina y Uruguay prescriben dentro de los 5 años.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de junio de 2023 los quebrantos impositivos reconocidos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Fecha generación	Fecha vencimiento	Total
2018	2023	121
2019	2024	172
2020	2025	472
2021	2026	4.695
2022	2027	1.474
2023	2028	898
Total quebrantos impositivos		7.832

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, las respectivas sociedades del Grupo necesitarán generar ganancias impositivas futuras. Con este fin se ha realizado una proyección de los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles. Tal proyección se confecciona a partir de cuestiones tales como la evolución esperada de las principales variables macroeconómicas que inciden en el negocio, precios y costos que configuran los flujos operativos derivados de la explotación regular de los inmuebles y demás activos de la compañía, y de los flujos que surgen de la evolución de los activos y pasivos financieros. Tal estrategia implica el desarrollo de inmuebles y/o la realización de aquellas propiedades consideradas no estratégicas o que se estima hayan alcanzado su máximo potencial de apreciación.

En función del efecto estimado y conjunto de todas estas cuestiones en los resultados de las compañías, la Gerencia estima que al 30 de junio de 2023 es probable que todos los activos por impuesto diferido reconocidos se realicen.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) de ARS 749 para el ejercicio 2023 y ARS 399 al 30 de junio de 2022. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

22. Arrendamientos

El Grupo como arrendatario

En el curso ordinario de los negocios, el Grupo alquila propiedades o espacios para uso administrativo o comercial. Los contratos celebrados contienen diversas cláusulas incluyendo, pero no limitándose a pagos fijos, variables o ajustables. Algunos arrendamientos fueron concertados con partes relacionadas (Nota 30).

A continuación, se detallan los pagos mínimos que el Grupo deberá cancelar bajo arrendamientos:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Hasta 1 año	292	220	278
Más de 1 año y menos de 5 años	1.538	1.273	1.594
Más de 5 años	3.539	4.171	5.686
	5.369	5.664	7.558

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo como arrendador

Arrendamientos:

En los segmentos de centros comerciales y oficinas y otros, el Grupo celebra contratos de arrendamiento operativo propios de esta actividad comercial. Dada la diversidad de propiedades y arrendatarios, y los distintos ambientes económicos y regulatorios donde el Grupo opera, los contratos celebrados pueden tomar diversas formas, desde fijos, variables, ajustables, etc. Por ejemplo, los contratos de arrendamiento operativo con arrendatarios de los centros comerciales generalmente contienen cláusulas de escalonamiento y contienen pagos contingentes. Los ingresos por alquileres se encuentran registrados en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados dentro de ingresos por alquileres y servicios en todos los ejercicios presentados.

Las propiedades objeto de alquiler son consideradas propiedades de inversión. El valor contable se expone en Nota 9. Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios del Grupo son los siguientes:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Hasta 1 año	12.101	5.840	14.222
Más de 1 año y menos de 5 años	12.024	15.233	28.489
Más de 5 años	578	2.746	8.011
	24.703	23.819	50.722

23. Ingresos

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Alquiler base	25.506	21.617	16.186
Alquiler contingente	19.368	17.885	5.087
Derechos de admisión	3.983	3.012	2.771
Estacionamiento	2.094	1.242	132
Comisiones	1.184	891	559
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	457	499	542
Otros alquileres y servicios	495	321	864
Aplanamiento de contratos escalonados	(6)	(1.148)	2.449
Ingresos por alquileres y servicios	53.081	44.319	28.590
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	14.961	9.266	3.256
Venta de propiedades para la venta	3.807	1.088	3.619
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	71.849	54.673	35.465
Expensas y fondo de promoción colectivo	17.436	14.495	10.415
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	17.436	14.495	10.415
Total ingresos	89.285	69.168	45.880

24. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados 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	30.06.2023
Costo de venta de bienes y servicios	2.014	-	-	2.014
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	10.788	5.616	683	17.087
Amortizaciones y depreciaciones	1.342	543	15	1.900
Honorarios y retribuciones por servicios	532	1.818	938	3.288
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	8.301	992	11	9.304
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	4.700	8	324	5.032
Impuestos, tasas y contribuciones	2.006	582	2.409	4.997
Honorarios a directores (Nota 30)	-	13.520	-	13.520
Alquileres y expensas	560	180	13	753
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	89	89
Otros gastos	561	510	29	1.100
Total al 30 de junio de 2023	30.804	23.769	4.511	59.084

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2022
Costo de venta de bienes y servicios	1.313	-	-	1.313
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	9.293	4.337	325	13.955
Amortizaciones y depreciaciones	1.337	662	8	2.007
Honorarios y retribuciones por servicios	543	1.454	1.089	3.086
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	7.539	960	7	8.506
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	2.860	-	672	3.532
Impuestos, tasas y contribuciones	2.354	460	2.754	5.568
Honorarios a directores (Nota 30)	-	2.836	-	2.836
Alquileres y expensas	554	181	16	751
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	(68)	(68)
Otros gastos	326	487	19	832
Total al 30 de junio de 2022	26.119	11.377	4.822	42.318

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2021
Costo de venta de bienes y servicios	3.534	-	-	3.534
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	7.914	4.088	515	12.517
Amortizaciones y depreciaciones	1.455	791	20	2.266
Honorarios y retribuciones por servicios	448	807	1.043	2.298
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	5.937	967	9	6.913
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.265	-	142	1.407
Impuestos, tasas y contribuciones	1.805	439	2.781	5.025
Honorarios a directores (Nota 30)	-	2.988	-	2.988
Alquileres y expensas	668	126	49	843
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	685	685
Otros gastos	178	461	23	662
Total al 30 de junio de 2021	23.204	10.667	5.267	39.138

25. Costos

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	7.241	6.470	62.949
Compras y gastos	31.183	27.230	4.913
Diferencia de conversión	15	(340)	(20.448)
Transferencias	(432)	-	(1.082)
Bajas	(693)	-	-
Desconsolidación	-	-	(16.658)
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(6.510)	(7.241)	(6.470)
Total costos	30.804	26.119	23.204

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

	30.06.2023	30.06.2022
Real estate	6.179	6.972
Otros	331	269
Total inventarios al cierre del ejercicio (*)	6.510	7.241

(*) Incluye propiedades para la venta e inventarios

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

26. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Resultado por compra/venta de subsidiaria y asociadas	-	-	130
Realización de diferencia de conversión (*)	428	-	-
Donaciones	(355)	(323)	(485)
Juicios y otras contingencias	(7.452)	(596)	(309)
Honorarios por administración	107	80	35
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	661	276	342
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(684)	-	-
Otros	100	694	(17)
Total otros resultados operativos, netos	(7.195)	131	(304)

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

27. Resultados financieros, netos

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos financieros:			
- Intereses ganados	825	998	1.274
- Dividendos ganados	-	-	2
Total ingresos financieros	825	998	1.276
Costos financieros:			
- Intereses perdidos	(12.131)	(17.873)	(24.655)
- Otros costos financieros	(1.745)	(1.945)	(2.801)
Subtotal costos financieros	(13.876)	(19.818)	(27.456)
Costos financieros capitalizados	-	-	1.656
Total costos financieros	(13.876)	(19.818)	(25.800)
Otros resultados financieros:			
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	7.407	3.134	18.799
- Diferencias de cambio, neta	6.762	31.056	24.818
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	199	3.148	(336)
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	46	70	(1.597)
- Otros resultados financieros	(150)	949	(260)
Total otros resultados financieros	14.264	38.357	41.424
- RECPAM	14.323	6.012	(5.109)
Total resultados financieros, netos	15.536	25.549	11.791

28. Resultado por acción

A continuación se presenta una conciliación entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación y el promedio ponderado de acciones ordinarias diluido, consideradas para el cálculo del resultado por acción.

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Promedio ponderado de acciones en circulación	789	809	588
Ajustes para el cálculo del resultado por acción diluido			
Acciones propias	22	2	-
Warrants	54	80	-
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	865	891	588

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(a) Básico

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 “Ganancias por acción”, dividiendo el resultado atribuible a los accionistas del Grupo por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluyendo a las acciones ordinarias compradas por el Grupo y mantenidas como acciones propias en cartera.

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones continuadas	57.351	74.487	(80.877)
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones discontinuadas	-	-	(24.923)
Total Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	57.351	74.487	(105.800)
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	789	809	588
Resultado por acción básico	72,70	92,12	(179,81)

(b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluibles. El Grupo posee acciones propias en cartera y, a partir del ejercicio 2021, warrants con potencial efecto dilutivo. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones continuadas	57.351	74.487	(80.877)
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones discontinuadas	-	-	(24.923)
Total Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	57.351	74.487	(105.800)
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	865	891	588
Resultado por acción diluido	66,26	83,61	(179,81)

29. Beneficios a empleados y pagos basados en acciones

Plan de Incentivos

El Grupo posee un plan de incentivos en acciones (“Plan de Incentivos”) que fue creado el 30 de septiembre de 2011, el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta gerencia de la Sociedad y Cresud (los “Participantes”). La participación fue voluntaria y por invitación del Directorio.

De acuerdo al Plan de Incentivos, durante los años 2011, 2012 y 2013, los Participantes tuvieron el derecho a recibir acciones (“Contribuciones”) de la Sociedad y Cresud, en base a un porcentaje de su bonus anual de los años 2011, 2012 y 2013, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones (excepto en casos de incapacidad o muerte donde no existe un plazo mínimo). Estas contribuciones estarán bajo la titularidad de la Sociedad y Cresud, las cuales, a medida en que se vayan verificando las condiciones previstas en el Plan, se transferirán a los Participantes únicamente cuando los mismos se retiren de la Sociedad. A pesar de ello, los derechos económicos de las acciones en cartera asignadas a dichos participantes serán percibidos por los mismos.

Respecto a las acciones a entregar por parte de Cresud a los empleados de la sociedad, y por las acciones a entregar de IRSA a empleados de Cresud, el Grupo contabiliza la posición activa o pasiva medida a la fecha de cierre de los estados financieros.

El Grupo reconoció un cargo de ARS 1,18 y ARS 2,31 con relación al Plan de Incentivos por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 y 2021 y fue reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución en el número total de acciones de la Sociedad asociadas al plan de incentivos del Grupo se detalla a continuación:

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Al inicio	2,0	2,1	2,4
Otorgadas	-	(0,1)	(0,3)
Al cierre	2,0	2,0	2,1

El valor razonable determinado al momento de otorgamiento del plan luego de obtener todas las autorizaciones correspondientes fue de ARS 23,5 pesos por acción de IRSA. Dicho valor razonable fue estimado tomando el precio de mercado de las acciones de la Sociedad a dicha fecha.

Plan de contribuciones definidas

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios.

Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

- jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable;
- incapacidad o discapacidad total o permanente del participante;
- muerte del participante.

En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años.

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 346 y ARS 218 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022, respectivamente.

30. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios el Grupo realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

Compensaciones al Directorio

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias, excepto que tales remuneraciones fuesen expresamente acordadas por la Asamblea de Accionistas, a cuyo efecto deberá incluirse el asunto como unos de los puntos del orden del día.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Algunos de los Directores del Grupo están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato. La remuneración para cada ejercicio de nuestros directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Compensaciones al Senior Management

Los miembros del Senior Management o alta gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Posición	Posición actual desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Gerente General	1991
Arnaldo Jawerbaum	13/08/1966	Gerente Operativo	2022
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	Gerente Financiero y Administrativo	2011

El Senior Management recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Grupo. Asimismo, participa de los planes de contribuciones y de incentivos en acciones que se encuentran descritos en la Nota 29.

La compensación agregada al Senior Management por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 asciende a ARS 178.

Contrato de Servicios Corporativos con Cresud

Considerando que IRSA y Cresud poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad, para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, se procedió a la suscripción de un Contrato Marco para el Intercambio de Servicios Corporativos ("Contrato Marco"), entre IRSA, Cresud e IRSA CP. Con fecha 22 de diciembre de 2021 se realizaron las asambleas aprobando la fusión por absorción de IRSA e IRSA CP, por lo cual, IRSA en su carácter de sociedad absorbente, resulta continuadora de todos los derechos y obligaciones asumidos por IRSA CP en virtud del Contrato Marco. La última modificación al Contrato Marco se realizó el 12 de julio de 2022.

Bajo este Contrato Marco actualmente se provee servicios corporativos de distintas áreas incluyendo: Recursos Humanos Corporativo, Administración y finanzas, Planeamiento, Relaciones Institucionales, Compliance y otros.

En el marco del presente contrato las empresas encomendaron a una consultora externa la revisión y evaluación semestral de los criterios utilizados en el proceso de prorrateo de los costos a liquidar de los servicios corporativos, como así también de las bases de distribución y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso, mediante la confección de un informe semestral.

Cabe destacar que la operatoria bajo comentario permite tanto a Cresud e IRSA mantener absoluta independencia y confidencialidad en sus decisiones estratégicas y comerciales, siendo la atribución de costos efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Las oficinas de nuestro Presidente están ubicadas en Bolívar 108 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La propiedad ha sido alquilada a Isaac Elsztain e Hijos S.A., una compañía controlada por algunos familiares de Eduardo Sergio Elsztain, nuestro Presidente, y también a Hamonet S.A., una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores, y algunos de sus parientes.

Además, IRSA alquila diferentes espacios en nuestros centros comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como BHSA.

Donaciones otorgadas a Fundación IRSA y a Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresaria y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados. Los principales miembros del Consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saul Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II) y Mariana C. de Elsztain (secretaria). Financia sus actividades con donaciones realizadas por nosotros y Cresud.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de Fundación IRSA y posee los mismos miembros del Consejo de Administración que Fundación IRSA. Fundación Museo de los Niños actúa como vehículo especial para el desarrollo del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario". El 29 de octubre de 1999, nuestros accionistas aprobaron la adjudicación del acuerdo de "Museo de los Niños, Abasto" a Fundación Museo de los Niños. El 31 de octubre de 1997, IRSA CP celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se le otorgó en comodato 3.800 metros cuadrados del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años y el 29 de noviembre de 2005, los accionistas de IRSA CP aprobaron la celebración de otro contrato con Fundación Museo de los Niños en virtud del cual otorgó en comodato 2.670,11 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario, por 30 años. Fundación IRSA ha empleado el área disponible para albergar un museo denominado "Museo de los Niños, Abasto", un centro de aprendizaje interactivo para niños y adultos que se abrió al público en abril de 1999.

Servicios Legales

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, de la cuál Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de las sociedades del Grupo.

Servicios hoteleros

Nosotros y nuestras partes relacionadas alquilamos, en ciertas ocasiones, servicios hoteleros y alquilamos salas de conferencia para eventos a NFSA, y Hoteles Argentinos S.A.

Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios

En el curso habitual de sus negocios y con el objetivo de efficientizar recursos, en determinadas ocasiones se realizan compras y/o contrataciones de servicios, que posteriormente venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

Venta de espacio publicitario en medios

Nosotros y nuestras partes relacionadas frecuentemente celebran acuerdos con terceras partes mediante los cuales vendemos/adquirimos, para el futuro derechos de uso para publicitar en los medios (TV, radio, diarios, etc.) que serán luego utilizados en campañas publicitarias. Habitualmente estos espacios se venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Compraventa de activos financieros

Los excedentes de caja suelen invertirse en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercado secundario.

Inversión en fondos de inversión de BACS

El Grupo invierte parte de sus fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS entre otras entidades.

Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades el Grupo celebra distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías del grupo y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Operaciones financieras y de servicios con BHSA

El Grupo opera con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realiza, entre otras, operaciones de crédito, inversión, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido BHSA y sus subsidiarias. Asimismo, BHSA y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales. Asimismo, tenemos acuerdos con BHSA por servicios de recaudación de nuestros centros comerciales.

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

Rubro	30.06.2023	30.06.2022
Créditos por ventas y otros créditos	7.809	9.447
Inversiones en activos financieros	1.722	6.110
Préstamos	(308)	(358)
Deudas comerciales y otras deudas	(13.218)	(2.402)
Total	(3.995)	12.797

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	62	65	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	559	589	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	(88)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacífico	1.570	1.516	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	796	530	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	440	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(137)	(11)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	2	9	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	1	2	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(86)	(132)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	12	14	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	45	-	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	27	41	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(134)	(135)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(70)	(91)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	18	108	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total asociadas y negocios conjuntos	2.666	2.859		
Cresud	-	11	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(784)	(897)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	427	5.521	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(252)	(442)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(6)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(612)	4.187		
Futuros y Opciones S.A.	1	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(88)	(91)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(87)	(87)		
Directores	(11.838)	(785)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	1.300	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global LTD	736	-	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	4.739	4.762	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(9)	(28)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	511	591	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(126)	(30)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(26)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	25	54	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	(5.962)	5.838		
Total al cierre del ejercicio	(3.995)	12.797		

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023, 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021	Descripción de la operación
BACS	-	125	276	Operaciones financieras
Metropolitan (1)	-	67	54	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	(3)	54	54	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(1)	52	22	Arrendamientos y/o derechos de uso
Lipstick Management LLC	-	43	30	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	75	414	-	Operaciones financieras
La Rural S.A.	-	-	(54)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	4	58	901	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	70	293	41	Operaciones financieras
	(63)	(30)	(28)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	92	67	-	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	174	1.143	1.296	
Cresud	103	132	127	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(2.846)	(2.455)	(2.520)	Servicios corporativos
	3.975	(54)	1.164	Operaciones financieras
Total controlante	1.232	(2.377)	(1.229)	
Helmir	(25)	2	338	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(25)	2	338	
Directores	(13.520)	(2.836)	(2.988)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(178)	(166)	(155)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	132	-	-	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	215	244	-	Operaciones financieras
Otras (2)	15	13	-	Servicios corporativos
	(18)	22	(56)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(23)	37	(6)	Operaciones financieras
	(150)	(136)	(188)	Donaciones
	(215)	(32)	-	Honorarios y remuneraciones
	(100)	(106)	(106)	Servicios legales
Total otras	(13.842)	(2.960)	(3.499)	
Total al cierre del ejercicio	(12.461)	(4.192)	(3.094)	

(1) Con fecha 31/01/2021 se liquidó Metropolitan.

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

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación
Quality	(55)	(88)	Aportes irrevocables otorgados
Condor	-	(1.865)	Canje de acciones
Comparaencasa	-	(278)	Aportes irrevocables otorgados
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	(55)	(2.231)	
Cresud	(18.797)	-	Dividendos distribuidos
Helmir	(948)	-	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(19.745)	-	
Condor	103	7.731	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	216	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	319	7.731	

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31. 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 consolidados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso
 Anexo B – Activos intangibles
 Anexo C – Inversiones en acciones
 Anexo D – Otras inversiones
 Anexo E – Previsiones y provisiones
 Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
 Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 9 Propiedades de inversión y Nota 10 Propiedades, planta y equipo
 Nota 12 Activos intangibles
 Nota 8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
 Nota 14 Instrumentos financieros por categoría
 Nota 15 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 Provisiones
 Nota 25 Costos
 Nota 32 Activos y pasivos en moneda extranjera

32. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (3)	Monto (1)	T.C. (2)	30.06.2023	30.06.2022
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	25,58	256,30	6.557	7.358
Euros	0,08	279,42	23	24
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	20,31	256,70	5.214	4.881
Total Créditos y otros créditos			11.794	12.263
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	71,46	256,30	18.314	3.714
Libras	0,73	326,75	237	211
Nuevo Israel Shekel	5,04	69,20	349	1.237
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	5,87	256,70	1.506	6.174
Total inversiones en activos financieros			20.406	11.336
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	17,01	256,30	4.359	19.885
Euros	0,01	279,42	2	2
Nuevo Israel Shekel	0,38	69,20	26	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			4.387	19.887
Total Activo			36.587	43.486
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	16,34	256,70	4.194	2.313
Euros	-	280,50	-	2
Pesos Uruguayos	1,31	6,87	9	-
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	0,05	256,70	12	129
Total Deudas comerciales y otras deudas			4.215	2.444
Préstamos				
Dólares estadounidenses	338,09	256,70	86.787	134.744
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,13	256,70	291	300
Total Préstamos			87.078	135.044
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,02	256,70	6	34
Total Instrumentos financieros derivados			6	34
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	11,34	256,70	2.910	2.404
Total pasivo por arrendamientos			2.910	2.404
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	80,00	69,20	5.536	-
Total Provisiones			5.536	-
Total Pasivo			99.745	139.926

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2023 según Banco Nación Argentina.

(3) La Sociedad utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Ver Nota 14).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

33. Resultado de operaciones discontinuadas

Los resultados de las operaciones discontinuas incluyen las operaciones de IDBD/DIC las cuales fueron desconsolidadas en ejercicios anteriores (ver Nota 4.G a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2021) y se han reclasificados los resultados de los ejercicios comparativos.

	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Ingresos	-	-	133.783
Costos	-	-	(108.552)
Ganancia bruta	-	-	25.231
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	(98)
Gastos generales y de administración	-	-	(15.399)
Gastos de comercialización	-	-	(14.669)
Otros resultados operativos, netos	-	-	5.006
Resultado operativo	-	-	71
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	2.542
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	-	-	2.613
Ingresos financieros	-	-	1.858
Costos financieros	-	-	(24.395)
Otros resultados financieros	-	-	1.613
Resultados financieros, netos	-	-	(20.924)
Resultado antes de impuesto a las ganancias	-	-	(18.311)
Impuesto a las ganancias	-	-	978
Resultado del ejercicio de operaciones que se discontinúan	-	-	(17.333)
Resultado por pérdida de control	-	-	(14.212)
Resultado del ejercicio de operaciones discontinuadas	-	-	(31.545)
Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	-	-	(24.923)
Interés no controlante	-	-	(6.622)
Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:			
Básico	-	-	(42,36)
Diluido	-	-	(42,36)

34. Otros hechos relevantes del ejercicio

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 ARS 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.

Con fecha 8 de noviembre de 2022, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 4.340 millones equivalente al 541,4380% del Capital Social, un monto por acción de ARS 5,41438 y un monto por ADR de ARS 54,1438 (Pesos argentinos por ADR).

Los montos se encuentran expresados en moneda definida según 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- 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 presente ejercicio, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 106.246, por un equivalente de warrants convertidos de 245.821.

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 ARS 811 millones a ARS 7.364 millones mediante la capitalización parcial de la cuenta prima de emisión por ARS 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 ARS 1 a la suma de ARS 10.
- La distribución de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 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 ARS 21.900 millones equivalente al 2.731,3451% del Capital Social, un monto por acción de ARS 27,3135 y un monto por ADR de ARS 273,1345 (Pesos argentinos por ADR).

Los montos se encuentran expresados en moneda definida según 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 del dividendo en efectivo, que efectuó la Sociedad con fecha 5 de mayo de 2023, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo al dividendo: 1,0442. Ratio posterior al dividendo: 1,1719.
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo al dividendo: USD 0,414. Precio posterior al dividendo: USD 0,3689.

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

35. Contexto económico en que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto económico complejo, cuyas principales variables tienen, y es esperable continúen mostrando, una fuerte volatilidad en el ámbito nacional.

El año 2023 se presenta complejo para la economía argentina. Comenzó con una sequía histórica que implicó una caída en la producción agropecuaria exportable y, consecuentemente, una pérdida de ingreso de divisas de alrededor de USD 20.000 millones. Ello impactó en las menguadas reservas del BCRA y en los ingresos fiscales. La combinación de ambas agudizó los desequilibrios macroeconómicos y llevó a que durante el primer semestre del año no se cumpliera con las metas pactadas en el Acuerdo de Facilidades Extendidas con el Fondo Monetario Internacional (FMI), obligando a una renegociación. Si bien se alcanzó un acuerdo que permitiría llevar adelante los desembolsos previstos, todo lo dicho generó mayor volatilidad en los mercados cambiarios y financieros, con su correspondiente impacto en la inflación. Adicionalmente, el agravamiento de la falta de divisas generó un endurecimiento en las condiciones para el acceso a las mismas, para el pago de bienes y servicios del exterior.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Asimismo, 2023 es año de elecciones presidenciales y, como ocurre en estos períodos, la volatilidad y la incertidumbre se elevan. De este modo, lo que queda para el segundo semestre no será ajeno a este comportamiento.

Los principales indicadores en nuestro país son.

- La caída del Producto Bruto Interno (PBI) para 2023 luego de dos años de recuperación post-pandemia.
- La inflación acumulada al mes de julio de 2023 alcanzó el 60,2%. La inflación interanual de julio llegó a 113,4%, un nivel de tres dígitos que se espera se sostenga en lo que resta del año (IPC).
- Entre el 1° de enero y el 31 de agosto de 2023, el peso se depreció 97,8% frente al dólar estadounidense, de acuerdo con el tipo de cambio del Banco de la Nación Argentina.
- El BCRA impuso mayores restricciones cambiarias, las cuales afectan también el valor de la moneda extranjera en mercados alternativos existentes para ciertas transacciones cambiarias restringidas en el mercado oficial.

Estas medidas tendientes a restringir el acceso al mercado cambiario a fin de contener la demanda de dólares implican la solicitud de autorización previa del BCRA para ciertas transacciones, siendo de aplicación para el Grupo las siguientes:

- El pago de importación de servicios a compañías vinculadas del exterior.
- La formación de activos externos y operaciones con derivados.
- El pago de capital e intereses de endeudamientos financieros del exterior con contrapartes vinculadas.

Adicionalmente, el régimen cambiario ya determinaba como obligatorio el ingreso y liquidación a moneda nacional de los fondos obtenidos como resultados de las siguientes operaciones y conceptos:

- Exportaciones de bienes.
- Cobros de exportaciones de servicios.
- Cobros de prefinanciaciones, anticipos y post-financiaciones de exportación de bienes.
- Enajenación de activos no financieros no producidos.
- Endeudamientos financieros del exterior, en caso de que la contraparte sea un tercero y se pretenda pagar el capital y los intereses a través del mercado de cambios.

Asimismo, la autoridad cambiaria requiere la presentación de una serie de declaraciones juradas para acceder al mercado de cambios; entre las cuales se compromete a no operar con títulos valores ya que en caso de hacerlo, generaría un período de inhibición para acceder al mercado de cambios.

Estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras. Los activos y pasivos en moneda extranjera al 30 de junio de 2023 han sido valuados considerando las cotizaciones vigentes en el MULC.

Las mencionadas restricciones cambiarias no han impedido hasta el momento que el Grupo cumpla con sus obligaciones financieras tanto de pago de intereses como de reestructuración exitosa de su deuda. El Grupo ha venido reduciendo su deuda desde 2020, bajando el costo de financiamiento y diversificando su exposición por moneda. A la fecha tiene una estructura de capital conservadora en términos de su flujo de fondos y activos consolidados y no se prevé que pueda verse afectada su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses.

El contexto de volatilidad e incertidumbre continúa a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. Los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

36. Hechos posteriores

Venta pisos Catalinas

El 9 de agosto de 2023 se firmó la escritura por la venta del piso 9º de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 1.142 metros cuadrados, 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de USD 12,2 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad. Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 6 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 7.332 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Venta edificio Maple

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del “Edificio Maple” ubicado en la calle Suipacha 652/664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD billete 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 750.000 mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 633 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

- USD 2,5 millones en 10 cuotas semestrales, iguales y consecutivas de USD 250.000, venciendo la primera a los 24 meses de la firma de la escritura, con un interés anual del 5%;
- USD 500.000 a través de la prestación de servicios por parte del comprador.

Venta Quality Invest S.A.

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