

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2023 y por el período tres meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa**

## Información Legal

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

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

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

**Actividad principal:** Inmobiliaria.

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

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

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

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

**Capital:** 736.421.306 acciones. (\*)

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de \$):** 7.364.

**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:** 412.698.839 acciones.

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

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción	736.421.306	7.364

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

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

(\*) Se encuentra pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 05/10/2023.

# Índice

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

## **Glosario de términos**

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

al 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	30.09.2023	30.06.2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	866.371	768.496
Propiedades, planta y equipo	9	13.534	13.682
Propiedades para la venta	10, 22	8.126	8.136
Activos intangibles	11	10.739	10.712
Derecho de uso de activos	12	4.164	3.957
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	42.709	49.982
Activos por impuesto diferido	19	974	1.159
Créditos por impuesto a las ganancias		13	28
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	8.514	5.982
Inversiones en activos financieros	13	2.865	2.591
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>958.009</b>	<b>864.725</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 22	177	194
Inventarios	22	387	446
Créditos por impuesto a las ganancias		834	983
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	30.172	34.885
Inversiones en activos financieros	13	50.183	46.395
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	21.601	11.777
<b>Total del activo corriente</b>		<b>103.354</b>	<b>94.680</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1.061.363</b>	<b>959.405</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		563.110	488.124
Interés no controlante		32.647	30.107
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>595.757</b>	<b>518.231</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	13, 17	87.081	90.767
Pasivo por arrendamientos		3.594	3.563
Pasivos por impuesto diferido	19	264.731	223.389
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	11.836	13.264
Impuesto a las ganancias a pagar		1.385	-
Provisiones	18	7.896	7.980
Remuneraciones y cargas sociales		96	121
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>376.619</b>	<b>339.084</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos	13, 17	53.260	54.760
Pasivo por arrendamientos		845	504
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	30.914	40.521
Impuesto a las ganancias a pagar		522	1.420
Provisiones	18	1.145	1.138
Instrumentos financieros derivados	13	14	8
Remuneraciones y cargas sociales		2.287	3.739
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>88.987</b>	<b>102.090</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>465.606</b>	<b>441.174</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.061.363</b>	<b>959.405</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztein  
Vicepresidente II

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Resultado y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
Ingresos	20	30.725	27.803
Costos	21, 22	(9.998)	(10.161)
<b>Resultado bruto</b>		<b>20.727</b>	<b>17.642</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	102.292	(15.797)
Gastos generales y de administración	21	410	(3.642)
Gastos de comercialización	21	(1.610)	(1.175)
Otros resultados operativos, netos	23	(414)	452
<b>Resultado operativo</b>		<b>121.405</b>	<b>(2.520)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	2.217	2.281
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>123.622</b>	<b>(239)</b>
Ingresos financieros	24	378	140
Costos financieros	24	(4.121)	(4.404)
Otros resultados financieros	24	(2.359)	512
RECPAM	24	6.510	10.700
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>408</b>	<b>6.948</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>124.030</b>	<b>6.709</b>
Impuesto a las ganancias	19	(42.950)	(3.620)
<b>Resultado del período</b>		<b>81.080</b>	<b>3.089</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias (i)		(336)	(620)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(336)</b>	<b>(620)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>80.744</b>	<b>2.469</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		77.042	2.768
Interés no controlante		4.038	321
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		76.716	2.184
Interés no controlante		4.028	285
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)</b>			
Básico		104,82	3,74
Diluido		103,27	3,83

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

\_\_\_\_\_  
José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

\_\_\_\_\_  
Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023

(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													
<b>Saldos al 30° de junio de 2023</b>	799	6.553	12	113.704	8.447	172.600	677	13.533	67.304	15.859	88.636	488.124	30.107	518.231	
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77.042	77.042	4.038	81.080	
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(326)	-	(326)	(10)	(336)	
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(326)	77.042	76.716	4.028	80.744	
Recompra de acciones propias (iii)	(132)	-	132	-	-	-	-	-	-	(1.742)	-	(1.742)	-	(1.742)	
Ejercicio warrants (ii)	-	-	-	-	(7)	21	-	-	-	-	-	14	-	14	
Emisión de acciones	6.553	(6.553)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	23	23	
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.511)	(1.511)	
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2)	-	(2)	-	(2)	
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>7.220</b>	<b>-</b>	<b>144</b>	<b>113.704</b>	<b>8.440</b>	<b>172.621</b>	<b>677</b>	<b>13.533</b>	<b>67.304</b>	<b>13.789</b>	<b>165.678</b>	<b>563.110</b>	<b>32.647</b>	<b>595.757</b>	

(i) Incluye ARS 4 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

(ii) Al 30 de septiembre de 2023, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.646.262. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 15 de junio de 2023. Al 30 de septiembre de 2023 se han recomprado 4.193.634 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iv) Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(v) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2023 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30° de junio de 2023</b>	(4.483)	12.114	255	41.942	(33.969)	15.859
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(326)	-	-	(326)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	-	-	(326)	-	-	(326)
Recompra de acciones propias	(1.742)	-	-	-	-	(1.742)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(2)	(2)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>(6.225)</b>	<b>12.114</b>	<b>(71)</b>	<b>41.942</b>	<b>(33.971)</b>	<b>13.789</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>101.212</b>	<b>8.473</b>	<b>191.579</b>	<b>705</b>	<b>9.062</b>	<b>67.304</b>	<b>(18.175)</b>	<b>100.732</b>	<b>461.703</b>	<b>31.607</b>	<b>493.310</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.768	2.768	321	3.089
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(584)	-	(584)	(36)	(620)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(584)</b>	<b>2.768</b>	<b>2.184</b>	<b>285</b>	<b>2.469</b>
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	-	(1.637)	-	(1.637)	-	(1.637)
Ejercicio warrants	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	2	-	2
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(81)	(81)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(7)	-	-	7	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	95	-	95	2	97
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>800</b>	<b>11</b>	<b>101.212</b>	<b>8.473</b>	<b>191.581</b>	<b>698</b>	<b>9.062</b>	<b>67.304</b>	<b>(20.294)</b>	<b>103.500</b>	<b>462.347</b>	<b>31.813</b>	<b>494.160</b>

(i) Incluye ARS 3 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

(ii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(2.164)</b>	<b>12.114</b>	<b>1.465</b>	<b>3.886</b>	<b>(33.476)</b>	<b>(18.175)</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(584)	-	-	(584)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(584)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(584)</b>
Recompra de acciones propias	(1.637)	-	-	-	-	(1.637)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	95	-	-	95
Reserva por pagos basados en acciones	10	-	-	-	(3)	7
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>(3.791)</b>	<b>12.114</b>	<b>976</b>	<b>3.886</b>	<b>(33.479)</b>	<b>(20.294)</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023 y 2022

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

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	11.805	12.379
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(1.133)	(2.061)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>10.672</b>	<b>10.318</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(1.350)	(1.556)
Cobros por venta de propiedades de inversión		4.847	4.322
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(246)	(236)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		1	-
Adquisición de activos intangibles		(100)	(33)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		-	141
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		8.472	-
Cobros de instrumentos financieros derivados		-	(19)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(19.927)	(17.628)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		14.854	19.434
Intereses cobrados		410	205
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(52)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>6.909</b>	<b>4.630</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		991	598
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(2.906)	(23.778)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo		(1.988)	(13.165)
Intereses pagados		(2.077)	(5.874)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		23	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(38)
Ejercicio warrants		14	2
Cancelación de arrendamientos financieros		(49)	(12)
Recompra de acciones propias		(1.742)	(1.637)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(7.734)</b>	<b>(43.904)</b>
<b>Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>9.847</b>	<b>(28.956)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	11.777	37.134
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(615)	(422)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		592	319
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>21.601</b>	<b>8.075</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain  
Vicepresidente II

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 6 de noviembre de 2023.

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

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

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

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

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

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2023 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de periodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

La NIC 29 “Información financiera en economías hiperinflacionarias” requiere que los estados financieros de una entidad, cuya moneda funcional sea la de una economía de alta inflación, se expresen en términos de la unidad de medida corriente a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, independientemente de si están basados en el método del costo histórico o en el método del costo corriente. Para ello, en términos generales, se debe computar en las partidas no monetarias la inflación producida desde la fecha de adquisición o desde la fecha de revaluación según corresponda. Dichos requerimientos también comprenden a la información comparativa de los estados financieros.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A los efectos de concluir sobre si una economía es categorizada como de alta inflación en los términos de la NIC 29, la norma detalla una serie de factores a considerar entre los que se incluye una tasa acumulada de inflación en tres años que se aproxime o exceda el 100%. Es por esta razón que, de acuerdo con la NIC 29, la economía argentina debe ser considerada como de alta inflación a partir del 1° de julio de 2018.

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 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). Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2023 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2023 (tres meses</u> <u>acumulados)</u> 35%
<u>Variación de precios</u>	

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2023 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## 2.2. Políticas contables

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

## 2.3. Comparabilidad de la información

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

## 2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

## 3. Estacionalidad de las operaciones

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 4. Adquisiciones y disposiciones

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

### 4.1. Venta edificio Maple

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

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

### 4.2. Venta 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 1.184 metros cuadrados, 10 unidades de cocheras y 2 unidades complementarias del mismo edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD (MEP) 6,3 millones, los cuales fueron abonados en ARS su totalidad.

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

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

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

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

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

## 6. Información por segmentos

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultado y otros resultados integrales por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

30.09.2023					
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	25.302	(144)	5.567	-	30.725
Costos	(4.327)	14	(5.685)	-	(9.998)
<b>Resultado bruto</b>	<b>20.975</b>	<b>(130)</b>	<b>(118)</b>	-	<b>20.727</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	102.283	9	-	-	102.292
Gastos generales y de administración	343	19	-	48	410
Gastos de comercialización	(1.624)	14	-	-	(1.610)
Otros resultados operativos, netos	(421)	(1)	56	(48)	(414)
<b>Resultado operativo</b>	<b>121.556</b>	<b>(89)</b>	<b>(62)</b>	-	<b>121.405</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.080	137	-	-	2.217
<b>Resultado del segmento</b>	<b>123.636</b>	<b>48</b>	<b>(62)</b>	-	<b>123.622</b>
Activos reportables	941.576	73	-	119.714	1.061.363
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(465.606)	(465.606)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>941.576</b>	<b>73</b>	-	<b>(345.892)</b>	<b>595.757</b>

30.09.2022					
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	22.194	(138)	5.747	-	27.803
Costos	(4.393)	67	(5.835)	-	(10.161)
<b>Resultado bruto</b>	<b>17.801</b>	<b>(71)</b>	<b>(88)</b>	-	<b>17.642</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(15.996)	199	-	-	(15.797)
Gastos generales y de administración	(3.682)	26	-	14	(3.642)
Gastos de comercialización	(1.187)	12	-	-	(1.175)
Otros resultados operativos, netos	431	-	35	(14)	452
<b>Resultado operativo</b>	<b>(2.633)</b>	<b>166</b>	<b>(53)</b>	-	<b>(2.520)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	2.438	(157)	-	-	2.281
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(195)</b>	<b>9</b>	<b>(53)</b>	-	<b>(239)</b>
Activos reportables	928.592	(5.598)	-	103.632	1.026.626
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(532.464)	(532.464)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>928.592</b>	<b>(5.598)</b>	-	<b>(428.832)</b>	<b>494.162</b>

(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 4 al 30 de septiembre de 2023.

(i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

30.09.2023						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	17.150	1.584	262	5.987	319	25.302
Costos	(999)	(98)	(215)	(2.747)	(268)	(4.327)
<b>Resultado bruto</b>	<b>16.151</b>	<b>1.486</b>	<b>47</b>	<b>3.240</b>	<b>51</b>	<b>20.975</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.491)	32.178	72.705	-	(109)	102.283
Gastos generales y de administración	(1.928)	(159)	(767)	(925)	4.122	343
Gastos de comercialización	(857)	(37)	(233)	(432)	(65)	(1.624)
Otros resultados operativos, netos	(198)	(27)	(614)	(46)	464	(421)
<b>Resultado operativo</b>	<b>10.677</b>	<b>33.441</b>	<b>71.138</b>	<b>1.837</b>	<b>4.463</b>	<b>121.556</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	2.080	2.080
<b>Resultado del segmento</b>	<b>10.677</b>	<b>33.441</b>	<b>71.138</b>	<b>1.837</b>	<b>6.543</b>	<b>123.636</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	249.795	185.771	439.818	-	980	876.364
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	40.862	40.862
Otros activos reportables	893	138	9.700	11.663	1.956	24.350
<b>Activos reportables</b>	<b>250.688</b>	<b>185.909</b>	<b>449.518</b>	<b>11.663</b>	<b>43.798</b>	<b>941.576</b>

Véase nuestro informe de fecha 06/11/23

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

	30.09.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	14.385	1.635	1.098	4.773	303	22.194
Costos	(1.134)	(100)	(493)	(2.378)	(288)	(4.393)
<b>Resultado bruto</b>	<b>13.251</b>	<b>1.535</b>	<b>605</b>	<b>2.395</b>	<b>15</b>	<b>17.801</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(12.198)	(1.220)	(2.526)	-	(52)	(15.996)
Gastos generales y de administración	(1.825)	(234)	(672)	(591)	(360)	(3.682)
Gastos de comercialización	(615)	(7)	(145)	(391)	(29)	(1.187)
Otros resultados operativos, netos	(62)	(43)	(83)	(5)	624	431
<b>Resultado operativo</b>	<b>(1.449)</b>	<b>31</b>	<b>(2.821)</b>	<b>1.408</b>	<b>198</b>	<b>(2.633)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	2.438	2.438
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(1.449)</b>	<b>31</b>	<b>(2.821)</b>	<b>1.408</b>	<b>2.636</b>	<b>(195)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	253.645	194.687	411.740	-	1.183	861.255
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	35.981	35.981
Otros activos reportables	826	7.008	7.149	12.203	4.170	31.356
<b>Activos reportables</b>	<b>254.471</b>	<b>201.695</b>	<b>418.889</b>	<b>12.203</b>	<b>41.334</b>	<b>928.592</b>

## 7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

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

	30.09.2023	30.06.2023
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>49.980</b>	<b>46.871</b>
Venta de participación en negocios conjuntos (i)	(9.421)	-
Aportes de capital	-	74
Participación en los resultados	2.217	3.536
Otros resultados integrales	89	(71)
Dividendos (Nota 25)	(160)	(430)
<b>Cierre del ejercicio (ii)</b>	<b>42.705</b>	<b>49.980</b>

(i) Corresponde a la venta de Quality Invest S.A al 30 de septiembre de 2023.

(ii) Al 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023 incluye (ARS 4) y (ARS 2), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18)

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2023	30.06.2023	30.09.2023	30.09.2022
	<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>					
New Lipstick	49,96%	49,96%	406	328	3	(14)
BHSA	29,91%	29,91%	34.215	32.247	1.968	1.506
Quality (1)	-	50,00%	-	9.421	-	(133)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	2.083	1.637	446	234
GCDI (2)	27,82%	27,82%	2.137	2.582	(445)	631
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	3.864	3.765	334	88
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>42.705</b>	<b>49.980</b>	<b>2.306</b>	<b>2.312</b>

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (1)	(*) (45)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 6.579	(**) 111.303
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	924	3.498
GCDI (2)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	925	(1.644)	7.879

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

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

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Puerto Retiro y La Rural (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2023.

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

Respecto a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2023 y con relación al punto 1.A. "ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO", cabe mencionar lo siguiente:

Con fecha 19 de septiembre de 2023 la Sala V de la Cámara Contencioso Administrativo Federal dictó sentencia, mediante la cual resolvió rechazar el recurso interpuesto por Arcos del Gourmet S.A.

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

## 8. Propiedades de inversión

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

	30.09.2023		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>529.991</b>	<b>238.505</b>	<b>606.171</b>	<b>246.282</b>
Altas	569	983	4.472	3.655
Alta de costos iniciales de arrendamientos	-	24	19	69
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(5)	(11)	(24)	(23)
Transferencias	(2)	(2)	3.601	1.189
Bajas	(5.977)	-	(30.634)	-
Diferencia de conversión	4	-	(26)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable (ii)	108.206	(5.914)	(53.588)	(12.667)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>632.786</b>	<b>233.585</b>	<b>529.991</b>	<b>238.505</b>

- (i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 102.292 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:
- (a) resultado neto negativo de ARS 2.003 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de ARS 62.002 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) un aumento de 35 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 23 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originado principalmente por una suba del componente riesgo país y tasa libre de riesgo de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de ARS 3.384 millones;
- (d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 64.616 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;
- (e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó un 13,21% durante el periodo de tres meses al 30 de septiembre de 2023 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

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

	30.09.2023	30.06.2023
Centros comerciales (i)	248.114	250.180
Oficinas y otras propiedades en alquiler	205.364	178.585
Reservas de tierra	412.195	338.924
Propiedades en desarrollo	105	105
Otros	593	702
<b>Total</b>	<b>866.371</b>	<b>768.496</b>

- (i) Incluye cocheras.

Véase nuestro informe de fecha 06/11/23  
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

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Ingresos (Nota 20)	24.708	22.087
Costos operativos directos	(7.086)	(7.377)
Costos de desarrollos	(113)	(76)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	2.331	2.161
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	99.961	(17.958)

- (i) Al 30 de septiembre de 2023 corresponden (ARS 2.960) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 602) por la venta de pisos de Catalinas y (ARS 2.358) por la venta del Edificio Maple) y ARS 5.291 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 2.654 por la venta de pisos de Catalinas, ARS 42 por la venta de cocheras de Libertador 498 y ARS 2.595 por la venta del Edificio Maple). Al 30 de septiembre de 2022 corresponden ARS 150 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período y ARS 2.011 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores ambos por la venta de pisos del Edificio Catalinas.
- (ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

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

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

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

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

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

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

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

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

- (i) El 29 de octubre de 2021 se notificó a la Sociedad la demanda de amparo iniciada por la Asociación Civil Observatorio del Derecho en la Ciudad en relación al predio, en la que se planteó que existieron nulidades que afectaron el proceso de aprobación del Convenio Urbanístico (CU). Con posterioridad se amplió la demanda, impugnándose además cuestiones propuestas en el CU. La Sociedad procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo, lo que fue apelado por la Sociedad y el GCBA. El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV resolvió revocar la sentencia de primera instancia, y en

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

consecuencia rechazar la demanda. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido de forma favorable para la Sociedad.

- (ii) El 18 de octubre de 2023, la Sociedad fue notificada de la demanda de amparo iniciada por los señores Jonatan Baldiviezo y María Eva Koutsovitits en relación al predio, en la que pretenden suspender la realización de la audiencia pública (que tuvo lugar en agosto de 2021), prorrogar el plazo de inscripción para la mentada audiencia y declarar la nulidad de la audiencia pública, para el caso que ya se hubiese llevado a cabo, basado en supuestas violaciones al derecho de participación informada en la misma y del acceso a la información ambiental. Al respecto, la Sociedad contestó demanda el 1 de noviembre de 2023 solicitando el rechazo de la misma. Ello, basado en que la cuestión ya fue parcialmente resuelta por el juicio referido en el punto (i), y que se brindó acabadamente toda la información relevante para la realización del trámite de aprobación del Convenio Urbanístico. Las cuestiones ambientales del proyecto deberán ser tratadas en la etapa correspondiente, según lo establece la ley 123. Atento a las cuestiones debatidas en este proceso, se espera una resolución favorable a los intereses de la Sociedad

## 9. Propiedades, planta y equipo

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

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	30.09.2023	30.06.2023
Costos	30.643	12.524	2.845	46.012	53.807
Depreciación acumulada	(18.252)	(11.856)	(2.222)	(32.330)	(30.583)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>12.391</b>	<b>668</b>	<b>623</b>	<b>13.682</b>	<b>23.224</b>
Altas	143	81	22	246	1.069
Bajas	-	(2)	-	(2)	(4.562)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	(5)
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	4	-	4	(4.297)
Depreciación (ii)	(292)	(73)	(31)	(396)	(1.747)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>12.242</b>	<b>678</b>	<b>614</b>	<b>13.534</b>	<b>13.682</b>
Costos	30.786	12.607	2.867	46.260	46.012
Depreciación acumulada	(18.544)	(11.929)	(2.253)	(32.726)	(32.330)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>12.242</b>	<b>678</b>	<b>614</b>	<b>13.534</b>	<b>13.682</b>

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de septiembre de 2023, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 297 en "Costos", ARS 98 en "Gastos generales y de administración" y ARS 1 en "Gastos de comercialización" respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21)

## 10. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	30.09.2023	30.06.2023
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>802</b>	<b>4.371</b>	<b>3.157</b>	<b>8.330</b>	<b>9.400</b>
Altas	-	43	13	56	427
Diferencia de conversión	-	(73)	-	(73)	19
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	-	-	-	(582)
Bajas	(10)	-	-	(10)	(934)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>792</b>	<b>4.341</b>	<b>3.170</b>	<b>8.303</b>	<b>8.330</b>
No corriente				8.126	8.136
Corriente				177	194
<b>Total</b>				<b>8.303</b>	<b>8.330</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 11. Activos intangibles

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

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	30.09.2023	30.06.2023
Costos	642	4.026	11.235	15.903	14.505
Amortización acumulada	-	(3.689)	(1.502)	(5.191)	(4.685)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>642</b>	<b>337</b>	<b>9.733</b>	<b>10.712</b>	<b>9.820</b>
Altas	-	99	1	100	1.909
Bajas	-	-	-	-	(241)
Transferencias	-	-	-	-	(270)
Amortizaciones (i)	-	(70)	(3)	(73)	(506)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>642</b>	<b>366</b>	<b>9.731</b>	<b>10.739</b>	<b>10.712</b>
Costos	642	4.125	11.236	16.003	15.903
Amortización acumulada	-	(3.759)	(1.505)	(5.264)	(5.191)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>642</b>	<b>366</b>	<b>9.731</b>	<b>10.739</b>	<b>10.712</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2023 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 56 dentro de "Costos" y ARS 17 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 12. Derecho de uso de activos

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

	30.09.2023	30.06.2023
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	876	616
Centro de convenciones	3.288	3.341
<b>Total derecho de uso</b>	<b>4.164</b>	<b>3.957</b>
No corriente	4.164	3.957
<b>Total</b>	<b>4.164</b>	<b>3.957</b>

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

	30.09.2023	30.09.2022
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	41	28
Centro de convenciones	49	34
<b>Total depreciación de derecho de uso (i)</b>	<b>90</b>	<b>62</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2023 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 55 dentro de "Costos", ARS 18 en "Gastos generales y de administración" y ARS 17 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2023 son los siguientes:

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de septiembre de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	31.741	-	31.741	8.383	40.124
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	4.948	4.948	-	4.948
- Fondos comunes de inversión	-	34.228	34.228	-	34.228
- Bonos	-	11.007	11.007	-	11.007
- Otros	828	2.037	2.865	-	2.865
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	15.603	-	15.603	-	15.603
- Inversiones a corto plazo	-	5.998	5.998	-	5.998
<b>Total de activo</b>	<b>48.172</b>	<b>58.218</b>	<b>106.390</b>	<b>8.383</b>	<b>114.773</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de septiembre de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	17.904	-	17.904	24.846	42.750
Préstamos (Nota 17)	140.341	-	140.341	-	140.341
Instrumentos financieros derivados:					
- Futuros sobre bonos	-	14	14	-	14
<b>Total de pasivo</b>	<b>158.245</b>	<b>14</b>	<b>158.259</b>	<b>24.846</b>	<b>183.105</b>

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	32.562	-	32.562	9.915	42.477
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	6.803	6.803	-	6.803
- Fondos comunes de inversión	-	27.169	27.169	-	27.169
- Bonos	-	12.424	12.424	-	12.424
- Otros	845	1.745	2.590	-	2.590
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	7.084	-	7.084	-	7.084
- Inversiones a corto plazo	-	4.693	4.693	-	4.693
<b>Total de activo</b>	<b>40.491</b>	<b>52.834</b>	<b>93.325</b>	<b>9.915</b>	<b>103.240</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2023</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	26.513	-	26.513	27.272	53.785
Préstamos (Nota 17)	145.527	-	145.527	-	145.527
Instrumentos financieros derivados:					
- Futuros sobre bonos	-	8	8	-	8
<b>Total de pasivo</b>	<b>172.040</b>	<b>8</b>	<b>172.048</b>	<b>27.272</b>	<b>199.320</b>

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

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de niveles 2 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2023.

Al 30 de septiembre de 2023 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

## 14. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.09.2023	30.06.2023
Deudores por ventas, alquileres y servicios	17.277	20.114
Menos: Previsión para deudores incobrables	(1.438)	(1.610)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>15.839</b>	<b>18.504</b>
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	13.113	12.625
Adelantos a proveedores	3.043	3.140
Créditos fiscales	1.772	1.995
Gastos pagados por adelantado	765	821
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos a cobrar	119	-
Créditos diversos	4.034	3.781
<b>Total otros créditos</b>	<b>22.847</b>	<b>22.363</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>38.686</b>	<b>40.867</b>
No corriente	8.514	5.982
Corriente	30.172	34.885
<b>Total</b>	<b>38.686</b>	<b>40.867</b>

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

	30.09.2023	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.610</b>	<b>2.481</b>
Altas (i)	105	283
Recuperos (i)	(51)	(163)
Diferencia de cambio	219	500
RECPAM	(445)	(1.491)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.438</b>	<b>1.610</b>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Nota	30.09.2023	30.09.2022
Ganancia del período		81.080	3.089
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	42.950	3.620
Amortizaciones y depreciaciones	21	575	520
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo		1	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(102.292)	15.797
Resultado por venta de participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		558	-
Realización de diferencia de conversión		-	(365)
Resultado por venta de propiedades para la venta		(26)	(717)
Resultados financieros, netos		(2.695)	(9.036)
Provisiones y provisiones		(2.969)	845
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(2.217)	(2.281)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
(Aumento) / Disminución en inventarios		(89)	2
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta		(20)	26
Disminución en créditos por venta y otros créditos		3.066	2.709
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(4.551)	(1.322)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(1.474)	(484)
Disminución en provisiones		(92)	(24)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>11.805</b>	<b>12.379</b>

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	30.09.2023	30.09.2022
Emisión de Obligaciones Negociables	-	53.547
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	10
Otros resultados integrales subsidiarias	336	620
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	4	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	496
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	-	14
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	1.511	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	296	88
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	71
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	-	677
Permuta propiedades de inversión	226	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	904	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	651	-

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<b>30.09.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
Anticipo de clientes (*)	11.516	12.254
Deudas comerciales	3.326	3.810
Provisión facturas a recibir	2.740	3.306
Derechos de admisión (*)	10.481	11.015
Otras ganancias a devengar	190	195
Depósitos de locatarios	171	190
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>28.424</b>	<b>30.770</b>
Deudas fiscales	2.659	3.806
Otras deudas	11.667	19.209
<b>Total otras deudas</b>	<b>14.326</b>	<b>23.015</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>42.750</b>	<b>53.785</b>
No corriente	11.836	13.264
Corriente	30.914	40.521
<b>Total</b>	<b>42.750</b>	<b>53.785</b>

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

## 17. Préstamos

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

	<b>Valor en libros</b>		<b>Valor razonable</b>	
	<b>30.09.2023</b>	<b>30.06.2023</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
Obligaciones negociables	128.491	130.236	127.751	131.150
Préstamos bancarios y otros	3.818	3.472	3.818	3.472
Descubiertos bancarios	5.057	8.887	5.057	8.887
Otros préstamos	2.353	2.319	2.353	2.319
Préstamos con accionistas minoritarios	622	613	622	613
<b>Total préstamos</b>	<b>140.341</b>	<b>145.527</b>	<b>139.601</b>	<b>146.441</b>
No corriente	87.081	90.767		
Corriente	53.260	54.760		
<b>Total</b>	<b>140.341</b>	<b>145.527</b>		

## 18. Provisiones

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

	<b>Reclamos legales (iii)</b>	<b>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)</b>	<b>30.09.2023</b>	<b>30.06.2023</b>
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>9.116</b>	<b>2</b>	<b>9.118</b>	<b>1.146</b>
Aumentos (i)	681	-	681	10.349
Participación en los resultados	-	2	2	(22)
Recuperos (i)	(19)	-	(19)	(302)
Utilizaciones	(92)	-	(92)	(90)
RECPAM	(649)	-	(649)	(1.963)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>9.037</b>	<b>4</b>	<b>9.041</b>	<b>9.118</b>
No corriente			7.896	7.980
Corriente			1.145	1.138
<b>Total</b>			<b>9.041</b>	<b>9.118</b>

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **IDBD**

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

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

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

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

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.

El 3 de julio de 2023, el Tribunal emitió un veredicto sobre los planteos efectuados por IRSA y Dolphin BV, ordenando que se realice una nueva notificación de la demanda al domicilio de Dolphin BV y teniendo por válida la forma en que fue notificada la demanda a IRSA. Asimismo, el Tribunal confirmó su jurisdicción sobre IRSA y Dolphin B.V; ordenó que aquellas asuman los costos del demandante por la suma de 25.000 NIS y estableció que el plazo para contestar los planteos de fondo de la demanda vence el 7 de diciembre de 2023. IRSA apelará el veredicto del Tribunal, pudiendo hacerlo hasta el 27 de octubre de 2023.

El 14 de septiembre de 2023, IDBD realizó una presentación a los efectos de solicitar la inhibición general de bienes de IRSA y Dolphin B.V. por la suma de 144 millones de NIS a los efectos de asegurar el pago de una eventual condena. IRSA y Dolphin BV contestaron a dicha presentación el día 24 de octubre de 2023 y se fijó una audiencia para el día 21 de noviembre de 2023 para discutir este asunto.

En función a la revisión de los compromisos y al análisis de los abogados de la Sociedad, la suma de NIS 81 millones, equivalentes a ARS 7.401 millones, se encuentran previsionados en los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 19. Impuestos

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

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(1.423)	(7.673)
Impuesto diferido	(41.527)	4.053
<b>Impuesto a las ganancias - Ganancia</b>	<b><u>(42.950)</u></b>	<b><u>(3.620)</u></b>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
<b>Resultado de operaciones continuadas a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b>	<b>(43.787)</b>	<b>(2.211)</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	1.271	1.613
(Previsión) / recupero de quebrantos	(130)	(872)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	(1.496)	8.938
Diferencia entre provisión y declaración jurada	1.533	-
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(1.467)	(1.187)
Ajuste por inflación impositivo	1.126	(9.901)
<b>Impuesto a las ganancias - Ganancia</b>	<b><u>(42.950)</u></b>	<b><u>(3.620)</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(222.230)</b>	<b>(286.330)</b>
Cargo por impuesto diferido	(41.527)	64.100
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(263.757)</u></b>	<b><u>(222.230)</u></b>
Activo por impuesto diferido	974	1.159
Pasivo por impuesto diferido	(264.731)	(223.389)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b><u>(263.757)</u></b>	<b><u>(222.230)</u></b>

## 20. Ingresos

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Alquiler base	9.353	7.744
Alquiler contingente	6.580	6.262
Derechos de admisión	1.488	1.179
Estacionamiento	925	612
Comisiones	219	226
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	150	149
Otros alquileres y servicios	187	145
Aplanamiento de contratos escalonados	239	26
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b><u>19.141</u></b>	<b><u>16.343</u></b>
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	5.981	4.772
Venta de propiedades para la venta	36	944
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b><u>25.158</u></b>	<b><u>22.059</u></b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	5.567	5.744
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b><u>5.567</u></b>	<b><u>5.744</u></b>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>30.725</u></b>	<b><u>27.803</u></b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 21. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2023	30.09.2022
Costo de venta de bienes y servicios	504	-	-	504	601
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	3.607	1.708	285	5.600	5.302
Amortizaciones y depreciaciones	424	133	18	575	520
Honorarios y retribuciones por servicios	232	641	126	999	812
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	3.078	368	5	3.451	3.223
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.213	8	271	1.492	1.802
Impuestos, tasas y contribuciones	588	203	841	1.632	1.526
Honorarios a directores (Nota 25) (i)	-	(3.685)	-	(3.685)	716
Alquileres y expensas	102	14	2	118	174
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	54	54	(56)
Otros gastos	250	200	8	458	358
<b>Total al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>9.998</b>	<b>(410)</b>	<b>1.610</b>	<b>11.198</b>	<b>-</b>
<b>Total al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>10.161</b>	<b>3.642</b>	<b>1.175</b>	<b>-</b>	<b>14.978</b>

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050. El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023. Durante el presente periodo, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión, con contrapartida en la línea de Resultados que le dio origen.

## 22. Costos

	30.09.2023	30.09.2022
Inventarios al inicio del período	8.776	9.760
Compras y gastos	9.995	10.399
Diferencia de conversión	(73)	(381)
Bajas	(10)	(226)
Inventarios al cierre del período	(8.690)	(9.391)
<b>Total costos</b>	<b>9.998</b>	<b>10.161</b>

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

	30.09.2023	30.06.2023
Real estate	8.303	8.330
Otros	387	446
<b>Total inventarios al cierre del período (*)</b>	<b>8.690</b>	<b>8.776</b>

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

## 23. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2023	30.09.2022
Realización de diferencia de conversión (i)	-	364
Donaciones	(33)	(70)
Resultado por venta de negocios conjuntos	(558)	-
Juicios y otras contingencias	(662)	(185)
Honorarios por administración	34	39
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	303	103
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(1)	-
Otros	503	201
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>(414)</b>	<b>452</b>

(i) Corresponde a la liquidación de Condor.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 24. Resultados financieros, netos

	<u>30.09.2023</u>	<u>30.09.2022</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	378	140
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>378</b>	<b>140</b>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(3.700)	(3.964)
- Otros costos financieros	(421)	(440)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(4.121)</b>	<b>(4.404)</b>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	290	(4.465)
- Diferencias de cambio, neta	(4.008)	4.947
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(31)	216
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(8)	24
- Otros resultados financieros	1.398	(210)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>(2.359)</b>	<b>512</b>
- RECPAM	6.510	10.700
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>408</b>	<b>6.948</b>

## 25. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	<u>30.09.2023</u>	<u>30.06.2023</u>
Créditos por ventas y otros créditos	10.444	10.528
Inversiones en activos financieros	2.240	2.322
Préstamos	(415)	(415)
Deudas comerciales y otras deudas	(9.102)	(17.821)
<b>Total</b>	<b>3.167</b>	<b>(5.386)</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	85	84	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	761	754	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	54	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	1.233	2.117	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.315	1.073	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(13)	(185)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	21	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	1	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(113)	(115)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	16	16	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	61	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	26	36	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(180)	(181)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(35)	(94)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	19	24	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	4	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	119	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>3.314</b>	<b>3.595</b>		
Cresud	332	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(29)	(1.057)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	478	576	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(252)	(340)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>526</b>	<b>(825)</b>		
Futuros y Opciones S.A.	1	1	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(122)	(119)	Obligaciones negociables	Préstamos
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(121)</b>	<b>(118)</b>		
Directores	(8.610)	(15.960)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	1.001	992	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	6.533	6.389	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(28)	(12)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	660	689	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(133)	(170)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	25	34	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>(552)</b>	<b>(8.038)</b>		
<b>Total al cierre del período / ejercicio</b>	<b>3.167</b>	<b>(5.386)</b>		

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.09.2022	Descripción de la operación
Condor	-	5	Operaciones financieras
BHN Vida S.A	(3)	2	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(1)	2	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	43	(69)	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	11	95	Operaciones financieras
	(9)	(14)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	28	33	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>69</b>	<b>54</b>	
Cresud	13	38	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(987)	(1.160)	Servicios corporativos
	14	1.663	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(960)</b>	<b>541</b>	
Helmir	(4)	-	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(4)</b>	<b>-</b>	
Directores (1)	3.685	(717)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(54)	(91)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	298	-	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	76	74	Operaciones financieras
Otras (2)	5	2	Servicios corporativos
	(12)	2	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(56)	(12)	Operaciones financieras
	(30)	(60)	Donaciones
	-	2	Servicios corporativos
	(110)	(19)	Honorarios y remuneraciones
	(48)	(24)	Servicios legales
<b>Total otras</b>	<b>3.754</b>	<b>(843)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>2.859</b>	<b>(248)</b>	

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

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.09.2023	30.09.2022	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	(9.421)	-	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>(9.421)</b>	<b>-</b>	
Condor	-	141	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	160	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>160</b>	<b>141</b>	

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

## 27. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.09.2023	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	27,86	348,95	9.722	8.840
Euros	0,08	368,32	30	31
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	20,20	349,95	7.070	7.030
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>16.822</b>	<b>15.901</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	60,43	348,95	21.088	24.691
Libras	0,68	425,20	289	320
Nuevo Israel Shekel	6,21	91,72	570	471
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	5,77	349,95	2.020	2.030
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>23.967</b>	<b>27.512</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	37,33	348,95	13.026	5.877
Euros	0,01	368,32	2	3
Nuevo Israel Shekel	0,11	91,72	10	35
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>13.038</b>	<b>5.915</b>
<b>Total Activo</b>			<b>53.827</b>	<b>49.328</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	16,35	349,95	5.723	5.654
Pesos Uruguayos	1,10	9,10	10	12
<b>Deudas con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	0,04	349,95	14	16
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>5.747</b>	<b>5.682</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	332,78	349,95	116.455	117.008
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1,13	349,95	397	392
<b>Total Préstamos</b>			<b>116.852</b>	<b>117.400</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,04	349,95	14	8
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>14</b>	<b>8</b>
<b>Pasivo por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	12,38	349,95	4.334	3.923
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>			<b>4.334</b>	<b>3.923</b>
<b>Provisiones</b>				
Nuevo Israel Shekel	80,69	91,72	7.401	7.464
<b>Total Provisiones</b>			<b>7.401</b>	<b>7.464</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>134.348</b>	<b>134.477</b>

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2023 según Banco Nación Argentina.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

### **Recompra Acciones**

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

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

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, la Sociedad adquirió 4.193.634 acciones ordinarias (V.N. ARS 10 por acción) por un total de ARS 1.901 millones, el 38,03% 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.

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

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

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

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

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

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

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

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se produjo un cambio en la modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., es decir, que el precio de

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

negociación se registrará por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización hubiesen producido un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción. Asimismo, se informó que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social.

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

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

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

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

## **Ejercicio de warrants**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 27.247, por un equivalente de warrants convertidos de 63.039.

## **29. Hechos posteriores**

### **Venta pisos Catalinas**

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 06/11/23  
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 día 20 de octubre de 2023, la Sociedad informó que ha efectuado el pago del dividendo aprobado en la asamblea de fecha 5 de octubre de 2023 en Argentina.

Con respecto a nuestros tenedores de Global Depositary Shares ("GDS"), y debido a las normativas cambiarias y bursátiles vigentes en la República Argentina, las cuales han incrementado sus restricciones en las últimas semanas, el Bank of New York Mellon ("BONY"), banco depositario de los GDS, se encuentra impedido al momento de distribuir el dividendo abonado por la Sociedad.

Ante las mencionadas restricciones, la Sociedad ha depositado los fondos correspondientes en un fondo común de inversión Super Ahorro \$ (fondo de money market puro) administrado por Banco Santander, banco representante del BONY en Argentina y se encuentra colaborando con el BONY a fin de analizar alternativas posibles de distribución o de inversión de dichos fondos hasta tanto esa entidad pueda vehicular los mismos en favor de los tenedores de GDS, poniendo a disposición de cualquier tenedor de GDS que así lo disponga los pesos correspondientes a su dividendo.

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

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

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

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