

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de marzo de 2024 y por los períodos de nueve y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa**

## Información Legal

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

**Ejercicio económico N°:** 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 número 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:** 738.902.282 acciones. (\*)

**Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de \$):** 7.389.

**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:** 397.831.498 acciones.

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio:** 54,76% (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	738.902.282	7.389

(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.

(\*) Al 31 de marzo de 2024 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 20/03/2024.

# Índice

Glosario de términos.....	1
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado.....	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado.....	3
Estado de Cambios en los Patrimonios Intermedio Condensado Consolidado.....	4
Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado.....	6
Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo .....	7
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas .....	8
Nota 3 - Estacionalidad de las operaciones .....	9
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones .....	9
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable .....	11
Nota 6 - Información por segmentos.....	11
Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos .....	13
Nota 8 - Propiedades de inversión.....	15
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo .....	17
Nota 10 - Propiedades para la venta .....	18
Nota 11 - Activos intangibles .....	18
Nota 12 - Derecho de uso de activos .....	18
Nota 13 - Instrumentos financieros por categoría.....	19
Nota 14 - Créditos por ventas y otros créditos .....	20
Nota 15 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo.....	21
Nota 16 - Deudas comerciales y otras deudas.....	22
Nota 17 - Préstamos.....	22
Nota 18 - Provisiones .....	23
Nota 19 - Impuestos .....	24
Nota 20 - Ingresos .....	24
Nota 21 - Gastos por naturaleza.....	25
Nota 22 - Costos .....	25
Nota 23 - Otros resultados operativos, netos.....	26
Nota 24 - Resultados financieros, netos .....	26
Nota 25 - Transacciones con partes relacionadas .....	26
Nota 26 - Resolución General N° 622 de la CNV.....	29
Nota 27 - Activos y pasivos en moneda extranjera .....	29
Nota 28 - Otros hechos relevantes del período.....	30
Nota 29 - Hechos posteriores .....	33

## **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.
CAMSA	Consultores Assets Management S.A.
CCL	Contado con Liquidación
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
MEP	Mercado Electrónico de Pagos
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por Exposición a los Cambios en el Poder Adquisitivo de la Moneda

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023

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

	Nota	31.03.2024	30.06.2023
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	1.342.739	1.786.135
Propiedades, planta y equipo	9	31.445	31.799
Propiedades para la venta	10, 22	17.373	18.911
Activos intangibles	11	54.487	24.896
Derecho de uso de activos	12	9.249	9.197
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	122.202	116.169
Activos por impuesto diferido	19	3.225	2.695
Créditos por impuesto a las ganancias		5	66
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	15.310	13.903
Inversiones en activos financieros	13	10.065	6.023
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>1.606.100</b>	<b>2.009.794</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 22	408	451
Inventarios	22	942	1.037
Créditos por impuesto a las ganancias		150	2.284
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	71.082	81.080
Inversiones en activos financieros	13	119.547	107.831
Instrumentos financieros derivados	13	84	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	20.981	27.371
<b>Total del activo corriente</b>		<b>213.194</b>	<b>220.054</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>1.819.294</b>	<b>2.229.848</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		872.520	1.134.496
Interés no controlante		59.637	69.973
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>932.157</b>	<b>1.204.469</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	13, 17	178.169	210.961
Pasivo por arrendamientos		8.601	8.283
Pasivos por impuesto diferido	19	395.094	519.201
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	28.894	30.828
Provisiones	18	19.787	18.547
Remuneraciones y cargas sociales		106	282
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>630.651</b>	<b>788.102</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos	13, 17	141.839	127.274
Pasivo por arrendamientos		1.621	1.172
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	56.527	94.178
Impuesto a las ganancias a pagar		48.616	3.300
Provisiones	18	2.636	2.645
Instrumentos financieros derivados	13	-	19
Remuneraciones y cargas sociales		5.247	8.689
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>256.486</b>	<b>237.277</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>887.137</b>	<b>1.025.379</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>1.819.294</b>	<b>2.229.848</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2024	31.03.2023	31.03.2024	31.03.2023
Ingresos	20	213.565	208.970	59.734	63.120
Costos	21, 22	(69.141)	(71.583)	(19.476)	(22.106)
<b>Resultado bruto</b>		<b>144.424</b>	<b>137.387</b>	<b>40.258</b>	<b>41.014</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(385.848)	(135.403)	(594.816)	4.025
Gastos generales y de administración	21	(20.333)	(28.849)	(9.991)	(10.209)
Gastos de comercialización	21	(11.866)	(11.316)	(3.186)	(5.206)
Otros resultados operativos, netos	23	(2.279)	(18.480)	(1.221)	(4.027)
<b>Resultado operativo</b>		<b>(275.902)</b>	<b>(56.661)</b>	<b>(568.956)</b>	<b>25.597</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	28.574	5.352	(1.638)	(871)
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>(247.328)</b>	<b>(51.309)</b>	<b>(570.594)</b>	<b>24.726</b>
Ingresos financieros	24	17.790	1.930	10.561	659
Costos financieros	24	(34.012)	(38.839)	(11.103)	(14.410)
Otros resultados financieros	24	61.435	31.520	112.794	19.502
RECPAM	24	26.365	42.456	(23.003)	1.774
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>71.578</b>	<b>37.067</b>	<b>89.249</b>	<b>7.525</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>(175.750)</b>	<b>(14.242)</b>	<b>(481.345)</b>	<b>32.251</b>
Impuesto a las ganancias	19	64.022	137.459	147.350	18.075
<b>Resultado del período</b>		<b>(111.728)</b>	<b>123.217</b>	<b>(333.995)</b>	<b>50.326</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)		(3.292)	(3.341)	3.434	(1.476)
Déficit por revaluación		-	(829)	-	-
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(3.292)</b>	<b>(4.170)</b>	<b>3.434</b>	<b>(1.476)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>(115.020)</b>	<b>119.047</b>	<b>(330.561)</b>	<b>48.850</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		(104.926)	119.339	(319.500)	48.089
Interés no controlante		(6.802)	3.878	(14.495)	2.237
<b>Resultado integral atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante		(108.314)	115.153	(315.446)	46.606
Interés no controlante		(6.706)	3.894	(15.115)	2.244
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)</b>					
Básico		(140,84)	159,33	(428,86)	64,20
Diluido		(140,84) (iii)	145,89	(428,86) (iii)	58,79

(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.

(iii) Dado que el resultado del período arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												Interés no controlante	Total del patrimonio
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal		
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir (iv)	Acciones propias en cartera												
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>799</b>	<b>6.553</b>	<b>12</b>	<b>274.020</b>	<b>19.635</b>	<b>401.154</b>	<b>1.574</b>	<b>31.450</b>	<b>156.428</b>	<b>36.864</b>	<b>206.007</b>	<b>1.134.496</b>	<b>69.973</b>	<b>1.204.469</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(104.926)	(104.926)	(6.802)	(111.728)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.388)	-	(3.388)	96	(3.292)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.388)</b>	<b>(104.926)</b>	<b>(108.314)</b>	<b>(6.706)</b>	<b>(115.020)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	8.982	-	33.381	(42.363)	-	-	-
Recompra de acciones propias (iii)	(238)	-	238	-	-	-	-	-	-	(17.014)	-	(17.014)	-	(17.014)
Ejercicio warrants (ii)	25	-	-	3	(513)	1.224	-	-	-	-	-	739	-	739
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(10.184)	-	-	10.184	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72	72
Distribución de dividendos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(137.346)	(137.346)	(3.743)	(141.089)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(81)	-	-	81	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(41)	-	(41)	41	-
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>7.265</b>	<b>-</b>	<b>124</b>	<b>274.023</b>	<b>19.122</b>	<b>402.378</b>	<b>(8.691)</b>	<b>40.432</b>	<b>156.428</b>	<b>60.067</b>	<b>(78.628)</b>	<b>872.520</b>	<b>59.637</b>	<b>932.157</b>

(i) Incluye ARS 27 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

(ii) Al 31 de marzo de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 77.624.512. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Corresponde a los planes de recompra aprobados por el directorio con fechas 15 de junio de 2023, 4 de enero y 20 de marzo de 2024. Al 31 de marzo de 2024 se han recomprado 14.802.192 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

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

(v) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de marzo de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>(10.413)</b>	<b>28.151</b>	<b>592</b>	<b>97.493</b>	<b>(78.959)</b>	<b>36.864</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(3.388)	-	-	(3.388)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.388)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.388)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	33.381	-	-	-	33.381
Recompra de acciones propias	(17.014)	-	-	-	-	(17.014)
Emisión de acciones	10.184	-	-	-	-	10.184
Reserva por pagos basados en acciones	82	-	-	-	(1)	81
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(41)	(41)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>(17.161)</b>	<b>61.532</b>	<b>(2.796)</b>	<b>97.493</b>	<b>(79.001)</b>	<b>60.067</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2023

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>236.309</b>	<b>19.693</b>	<b>445.266</b>	<b>1.641</b>	<b>21.061</b>	<b>156.428</b>	<b>(42.235)</b>	<b>234.118</b>	<b>1.073.092</b>	<b>73.456</b>	<b>1.146.548</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	119.339	119.339	3.878	123.217
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.186)	-	(4.186)	16	(4.170)
<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>(4.186)</b>	<b>119.339</b>	<b>115.153</b>	<b>3.894</b>	<b>119.047</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	10.389	-	173.395	(183.784)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	-	(3.812)	-	(3.812)	-	(3.812)
Ejercicio warrants	-	-	-	(57)	140	-	-	-	-	-	83	-	83
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(29.320)	(29.320)	(6.031)	(35.351)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(23)	-	-	23	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(231)	-	(231)	8	(223)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(70)	-	(70)	70	-
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>800</b>	<b>11</b>	<b>236.309</b>	<b>19.636</b>	<b>445.406</b>	<b>1.618</b>	<b>31.450</b>	<b>156.428</b>	<b>122.884</b>	<b>140.353</b>	<b>1.154.895</b>	<b>71.397</b>	<b>1.226.292</b>

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

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(5.027)</b>	<b>28.151</b>	<b>3.406</b>	<b>9.033</b>	<b>(77.798)</b>	<b>(42.235)</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(3.356)	-	(830)	(4.186)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(3.356)</b>	<b>-</b>	<b>(830)</b>	<b>(4.186)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	173.395	-	173.395
Recompra de acciones propias	(3.812)	-	-	-	-	(3.812)
Reserva por pagos basados en acciones	32	-	-	-	(9)	23
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(231)	-	-	(231)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(70)	(70)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2023</b>	<b>(8.807)</b>	<b>28.151</b>	<b>(181)</b>	<b>182.428</b>	<b>(78.707)</b>	<b>122.884</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023

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

	Nota	31.03.2024	31.03.2023
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	80.588	84.867
Impuesto a las ganancias pagado		(5.253)	(6.121)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>75.335</b>	<b>78.746</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(78)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(7.408)	(8.130)
Anticipos para compras de propiedades de inversión		-	(6.555)
Cobros por venta de propiedades de inversión		39.114	70.868
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(2.452)	(1.493)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		8	8.580
Adquisición de activos intangibles		(462)	(272)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		373	1.001
Cobro por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		19.929	-
Cobro de préstamos otorgados		-	4
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados		(1.323)	54
Adquisición de inversiones en activos financieros		(176.811)	(57.184)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		211.011	77.136
Intereses cobrados		3.725	985
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		1.401	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(150)	(4)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>86.955</b>	<b>84.912</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		54.515	80.107
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(48.822)	(209.407)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		13.176	(2.180)
Intereses pagados		(39.413)	(33.276)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		72	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		317	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(85)
Dividendos pagados		(133.433)	(20.344)
Ejercicio warrants		739	81
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(362)	(78)
Recompra de acciones propias		(17.014)	(3.812)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(170.225)</b>	<b>(188.994)</b>
<b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(7.935)</b>	<b>(25.336)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	27.371	86.305
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(8.065)	(2.133)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		9.610	(710)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>20.981</b>	<b>58.126</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 7 de mayo de 2024.

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

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

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

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

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

### Contexto económico en el que operó el Grupo

El Grupo operó en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación se detallan las principales:

- **Actividad Económica:** Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC, tendencia que se mantuvo durante el primer trimestre del calendario 2024.
- **Inflación:** Entre el 1 de abril de 2023 y el 31 de marzo de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 288% (medida por el IPC).
- **Tipo de Cambio:** En ese mismo período, de acuerdo al tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 209,1 a ARS 855 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 397,34 a ARS 1.017,50.
- **Superávit Fiscal:** Durante el primer trimestre de 2024, Argentina logró superávit fiscal, como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público y bajar la inflación.
- **Restricciones Cambiarias:** La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer trimestre del 2024. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

El 10 de diciembre de 2023, asumió un nuevo gobierno en Argentina con la intención de llevar a cabo una amplia reforma legal y regulatoria.

Entre las primeras medidas adoptadas por este gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) que modifica diversas leyes. Estas reformas afectan áreas como el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nación, sus disposiciones están parcialmente vigentes desde el 29 de diciembre de 2023 debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno están en proceso de discusión legislativa, y no es posible prever en este momento su evolución ni las nuevas medidas que podrían anunciarse

La situación normativa y reglamentaria al 31 de marzo de 2024 no difiere sustancialmente de la mencionada anteriormente y los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

## 2. Resumen de las políticas contables significativas

### 2.1. Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

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

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

Las tablas a continuación muestran la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de marzo de 2024 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descritos en la Resolución 539/18:

	<u>al 31 de marzo de 2024</u>	<u>al 31 de marzo de 2024</u>
<u>Variación de precios</u>	<u>(nueve meses)</u>	<u>(doce meses)</u>
	213%	288%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de marzo de 2024 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## 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, descritas en Nota 2 a los mismos.

## 2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 31 de marzo de 2023 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, descritas en Nota 3 a los mismos.

## 3. Estacionalidad de las operaciones

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

## 4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024. 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.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **4.2. Venta de pisos en “261 Della Paolera”**

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

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 en su totalidad.

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

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

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

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

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

## **4.5. Permuta Terreno Ezpeleta**

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

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

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

Adicionalmente, la Sociedad recibió en efectivo la suma de ARS 62,3 millones como parte de la contraprestación. Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

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

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

Adicionalmente durante el primer trimestre de 2024, IRSA vendió 5.033.873 acciones de GCDI, equivalentes al 0,55% de su participación, por un total de ARS 165 millones.

Los importes se encuentran expresados en moneda de la fecha de la transacción.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 4.7. Fideicomiso Edificio del Plata

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

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

Finalmente se informa que el proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con pre-aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. A su vez, cuenta con aprobación por parte del Banco Central de la República Argentina.

## 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 descriptos en la Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados anuales al 30 de junio de 2023.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31.03.2024				
	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	177.236	(935)	37.264	-	213.565
Costos	(31.163)	112	(38.090)	-	(69.141)
<b>Resultado bruto</b>	<b>146.073</b>	<b>(823)</b>	<b>(826)</b>	-	<b>144.424</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(385.910)	62	-	-	(385.848)
Gastos generales y de administración	(20.571)	112	-	126	(20.333)
Gastos de comercialización	(11.961)	95	-	-	(11.866)
Otros resultados operativos, netos	(2.451)	(15)	313	(126)	(2.279)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(274.820)</b>	<b>(569)</b>	<b>(513)</b>	-	<b>(275.902)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	28.272	302	-	-	28.574
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(246.548)</b>	<b>(267)</b>	<b>(513)</b>	-	<b>(247.328)</b>
Activos reportables	1.558.152	4.072	-	257.070	1.819.294
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(887.137)	(887.137)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>1.558.152</b>	<b>4.072</b>	-	<b>(630.067)</b>	<b>932.157</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	31.03.2023				
	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	168.834	(977)	41.113	-	208.970
Costos	(30.184)	462	(41.861)	-	(71.583)
<b>Resultado bruto</b>	<b>138.650</b>	<b>(515)</b>	<b>(748)</b>	-	<b>137.387</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(138.795)	3.392	-	-	(135.403)
Gastos generales y de administración	(29.117)	144	-	124	(28.849)
Gastos de comercialización	(11.376)	60	-	-	(11.316)
Otros resultados operativos, netos	(18.664)	(74)	382	(124)	(18.480)
<b>Resultado operativo</b>	<b>(59.302)</b>	<b>3.007</b>	<b>(366)</b>	-	<b>(56.661)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7.466	(2.114)	-	-	5.352
<b>Resultado del segmento</b>	<b>(51.836)</b>	<b>893</b>	<b>(366)</b>	-	<b>(51.309)</b>
Activos reportables	1.994.109	(12.350)	-	273.828	2.255.587
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.029.296)	(1.029.296)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>1.994.109</b>	<b>(12.350)</b>	-	<b>(755.468)</b>	<b>1.226.291</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 11 al 31 de marzo de 2024.

(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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31.03.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	113.210	10.766	7.370	43.607	2.283	177.236
Costos	(6.497)	(580)	(4.158)	(18.130)	(1.798)	(31.163)
<b>Resultado bruto</b>	<b>106.713</b>	<b>10.186</b>	<b>3.212</b>	<b>25.477</b>	<b>485</b>	<b>146.073</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(13.282)	(113.238)	(259.353)	-	(37)	(385.910)
Gastos generales y de administración	(14.292)	(1.181)	(5.658)	(6.056)	6.616	(20.571)
Gastos de comercialización	(5.837)	(288)	(2.542)	(2.866)	(428)	(11.961)
Otros resultados operativos, netos	(1.279)	(103)	(1.506)	(834)	1.271	(2.451)
<b>Resultado operativo</b>	<b>72.023</b>	<b>(104.624)</b>	<b>(265.847)</b>	<b>15.721</b>	<b>7.907</b>	<b>(274.820)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	28.272	28.272
<b>Resultado del segmento</b>	<b>72.023</b>	<b>(104.624)</b>	<b>(265.847)</b>	<b>15.721</b>	<b>36.179</b>	<b>(246.548)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	572.683	227.432	558.146	-	2.263	1.360.524
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	117.922	117.922
Otros activos reportables	2.057	289	45.696	27.265	4.399	79.706
<b>Activos reportables</b>	<b>574.740</b>	<b>227.721</b>	<b>603.842</b>	<b>27.265</b>	<b>124.584</b>	<b>1.558.152</b>

	31.03.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	108.886	11.279	10.666	35.874	2.129	168.834
Costos	(7.513)	(935)	(2.901)	(17.109)	(1.726)	(30.184)
<b>Resultado bruto</b>	<b>101.373</b>	<b>10.344</b>	<b>7.765</b>	<b>18.765</b>	<b>403</b>	<b>138.650</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(40.796)	(17.202)	(80.467)	-	(330)	(138.795)
Gastos generales y de administración	(14.297)	(1.617)	(5.283)	(5.434)	(2.486)	(29.117)
Gastos de comercialización	(5.240)	(221)	(3.297)	(2.370)	(248)	(11.376)
Otros resultados operativos, netos	(927)	(151)	(2.219)	(442)	(14.925)	(18.664)
<b>Resultado operativo</b>	<b>40.113</b>	<b>(8.847)</b>	<b>(83.501)</b>	<b>10.519</b>	<b>(17.586)</b>	<b>(59.302)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	7.466	7.466
<b>Resultado del segmento</b>	<b>40.113</b>	<b>(8.847)</b>	<b>(83.501)</b>	<b>10.519</b>	<b>(10.120)</b>	<b>(51.836)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	580.768	388.191	881.285	-	2.541	1.852.785
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	85.238	85.238
Otros activos reportables	1.735	345	21.729	27.652	4.625	56.086
<b>Activos reportables</b>	<b>582.503</b>	<b>388.536</b>	<b>903.014</b>	<b>27.652</b>	<b>92.404</b>	<b>1.994.109</b>

Véase nuestro informe de fecha 07/05/24  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>116.166</b>	<b>108.937</b>
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(22.022)	-
Aportes de capital	-	171
Participación en los resultados	28.574	8.216
Otros resultados integrales	(154)	(158)
Dividendos (Nota 25)	(373)	(1.000)
<b>Cierre del período / ejercicio (ii)</b>	<b>122.191</b>	<b>116.166</b>

(i) Al 31 de marzo de 2024 corresponde a venta de acciones de Quality Invest S.A. y GCDI S.A. (Ex TGLT S.A.).

(ii) Al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 incluye (ARS 11) y (ARS 3), 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	
	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	31.03.2023
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.011	761	74	(23)
BHSA	29,91%	29,91%	98.118	74.947	23.171	5.667
Quality (1)	-	50,00%	-	21.896	-	(2.552)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	10.272	3.804	6.467	2.432
GCDI (2)	27,39%	27,82%	2.644	6.001	(3.230)	(582)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	10.146	8.757	1.938	291
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>122.191</b>	<b>116.166</b>	<b>28.420</b>	<b>5.233</b>

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*) 47	(*) (2)	(*) (46)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 77.461	(**) 320.860
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	715	1	13.077	20.000
GCDI (2)	Argentina	Inmobiliaria	250.713.162	915	(10.557)	9.653

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

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

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(\*\*) Datos al 31 de marzo de 2024 de acuerdo a NIIF.

### Puerto Retiro y La Rural (negocio conjunto)

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

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

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



# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

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

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

La sentencia dictada por la Cámara fue recurrida ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación mediante recurso extraordinario federal interpuesto el 17 de octubre de 2023. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que este recurso tiene razonables expectativas de éxito, pues existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema.

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

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

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

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió abonar el canon de marzo de 2015 como lo hacía habitualmente, con motivo del contrato de concesión que celebró con ADIF. A la fecha se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos. Con posterioridad, al momento de solicitarse que se dicte sentencia, el juzgado -como medida para mejor proveer- ordenó el libramiento de diversos oficios a juzgados donde se ventilan cuestiones vinculadas al contrato de concesión, los cuales fueron respondidos. Al tratarse de cuestiones que aún no se encuentran resueltas, se difirió el dictado de la sentencia definitiva.

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

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

Véase nuestro informe de fecha 07/05/24  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

AGSA interpuso recurso extraordinario federal. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. 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.

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

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

### 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	31.03.2024		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.231.804</b>	<b>554.331</b>	<b>1.408.860</b>	<b>572.410</b>
Altas	3.111	4.827	10.394	8.495
Alta de costos iniciales de arrendamientos	6	58	44	160
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(95)	(105)	(56)	(53)
Transferencias	(23.122)	(6)	(62.830)	2.764
Bajas	(42.291)	-	-	-
Diferencia de conversión	69	-	(54)	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable (ii)	(382.447)	(3.401)	(124.554)	(29.445)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>787.035</b>	<b>555.704</b>	<b>1.231.804</b>	<b>554.331</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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 385.848 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

#### Nivel 2:

(a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 36,11% durante el período de nueve meses al 31 de marzo de 2024 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo muy por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

#### Nivel 3:

(b) resultado neto negativo de ARS 26.001 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;

(c) impacto positivo de ARS 387.521 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;

(d) una disminución de 2 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 24 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originado principalmente por una baja del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 17.260 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron ARS 1.216.125 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023:

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Centros comerciales (i)	572.679	581.468
Oficinas y otras propiedades en alquiler	251.648	415.065
Reservas de tierra	516.531	787.725
Propiedades en desarrollo	393	244
Otros	1488	1633
<b>Total</b>	<b><u>1.342.739</u></b>	<b><u>1.786.135</u></b>

(i) Incluye cocheras.

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Ingresos (Nota 20)	164.145	163.613
Costos operativos directos	(47.239)	(52.234)
Costos de desarrollos	(850)	(590)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	26.378	37.883
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(412.226)	(173.286)

- (i) Al 31 de marzo de 2024 corresponden (ARS 15.441) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 15.409) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 4.889 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 4.862) por la venta del Edificio Maple, (ARS 51) por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y (ARS 8) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 41.819 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 16.776 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 18.688 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 6.031 por la venta del Edificio Maple, ARS 153 por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y ARS 171 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 31 de marzo de 2023 corresponden ARS 1.396 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 182) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y ARS 1.578 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 36.487 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 454 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 36.033 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera").
- (ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto 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.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

- (i) El 29 de octubre de 2021 se notificó a la Sociedad la demanda de amparo iniciada por la Asociación Civil Observatorio del Derecho en la Ciudad en relación al predio, en la que se planteó que existieron nulidades que afectaron el proceso de aprobación del Convenio Urbanístico (CU). Con posterioridad se amplió la demanda, impugnándose además cuestiones propuestas en el CU. La Sociedad procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo, lo que fue apelado por la Sociedad y el GCBA. El 6 de marzo de 2023 la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV resolvió revocar la sentencia de primera instancia, y en consecuencia rechazar la demanda. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido de forma favorable para la Sociedad.
- (ii) El 18 de octubre de 2023, la Sociedad fue notificada de la demanda de amparo iniciada por los señores Jonatan Baldiviezo y María Eva Koutsovitits en relación al predio, en la que pretenden suspender la realización de la audiencia pública (que tuvo lugar en agosto de 2021), prorrogar el plazo de inscripción para la mentada audiencia y declarar la nulidad de la audiencia pública, para el caso que ya se hubiese llevado a cabo, basado en supuestas violaciones al derecho de participación informada en la misma y del acceso a la información ambiental. Al respecto, la Sociedad contestó demanda el 1 de noviembre de 2023 solicitando el rechazo de la misma. Ello, basado en que la cuestión ya fue parcialmente resuelta por el juicio referido en el punto (i), y que se brindó acabadamente toda la información relevante para la realización del trámite de aprobación del Convenio Urbanístico. Las cuestiones ambientales del proyecto deberán ser tratadas en la etapa correspondiente, según lo establece la ley 123. El 8 de noviembre de 2023 se pronunció la Fiscalía dictaminando que correspondería disponer el rechazo de la acción. El 26 de febrero el tribunal rechazó la acción de amparo intentada. Dado que dicha sentencia no fue recurrida, el caso ha concluido de forma favorable para la Sociedad.

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	31.03.2024	30.06.2023
Costos	71.222	29.109	6.614	106.945	125.059
Depreciación acumulada	(42.422)	(27.556)	(5.168)	(75.146)	(71.084)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>28.800</b>	<b>1.553</b>	<b>1.446</b>	<b>31.799</b>	<b>53.975</b>
Altas	1.767	423	262	2.452	2.485
Bajas	-	(5)	(4)	(9)	(10.604)
Diferencia de conversión	-	-	3	3	(8)
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	8	-	8	(9.987)
Depreciación (ii)	(2.074)	(516)	(218)	(2.808)	(4.062)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>28.493</b>	<b>1.463</b>	<b>1.489</b>	<b>31.445</b>	<b>31.799</b>
Costos	72.989	29.535	6.875	109.399	106.945
Depreciación acumulada	(44.496)	(28.072)	(5.386)	(77.954)	(75.146)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>28.493</b>	<b>1.463</b>	<b>1.489</b>	<b>31.445</b>	<b>31.799</b>

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de marzo de 2024, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 2.095 en “Costos”, ARS 706 en “Gastos generales y de administración” y ARS 7 en “Gastos de comercialización” respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.03.2024	30.06.2023
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.860</b>	<b>10.165</b>	<b>7.337</b>	<b>19.362</b>	<b>21.848</b>
Altas	-	390	48	438	993
Diferencia de conversión	-	393	-	393	47
Transferencias recibidas / (realizadas)	-	-	-	-	(1.354)
Bajas	(60)	(2.352)	-	(2.412)	(2.172)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.800</b>	<b>8.596</b>	<b>7.385</b>	<b>17.781</b>	<b>19.362</b>
No corriente				17.373	18.911
Corriente				408	451
<b>Total</b>				<b>17.781</b>	<b>19.362</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de marzo de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	31.03.2024	30.06.2023
Costos	1.496	9.356	26.108	36.960	33.714
Amortización acumulada	-	(8.573)	(3.491)	(12.064)	(10.889)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.496</b>	<b>783</b>	<b>22.617</b>	<b>24.896</b>	<b>22.825</b>
Altas	3	301	6.816	7.120	4.434
Bajas	-	-	(200)	(200)	(561)
Transferencias	-	-	23.120	23.120	(627)
Diferencia de conversión	4	-	-	4	-
Amortizaciones (i)	-	(429)	(24)	(453)	(1.175)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.503</b>	<b>655</b>	<b>52.329</b>	<b>54.487</b>	<b>24.896</b>
Costos	1.503	9.657	55.844	67.004	36.960
Amortización acumulada	-	(9.002)	(3.515)	(12.517)	(12.064)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>1.503</b>	<b>655</b>	<b>52.329</b>	<b>54.487</b>	<b>24.896</b>

- (i) Al 31 de marzo de 2024 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 341 dentro de "Costos", ARS 110 en "Gastos generales y de administración" y ARS 2 en "Gastos de comercialización" 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 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.839	1.432
Centro de convenciones	7.410	7.765
<b>Total derecho de uso de activos</b>	<b>9.249</b>	<b>9.197</b>
No corriente	9.249	9.197
<b>Total</b>	<b>9.249</b>	<b>9.197</b>

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

	31.03.2024	31.03.2023
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	284	41
Centro de convenciones	353	324
<b>Total depreciación de derecho de uso de activos(i)</b>	<b>637</b>	<b>365</b>

- (i) Al 31 de marzo de 2024 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 378 dentro de "Costos", ARS 61 en "Gastos generales y de administración" y ARS 198 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 2024 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
<b>31 de marzo de 2024</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	69.022	-	-	69.022	20.116	89.138
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	16.092	-	16.092	-	16.092
- Fondos comunes de inversión	-	67.037	-	67.037	-	67.037
- Bonos	-	36.086	-	36.086	-	36.086
- Otros	4.752	5.313	332	10.397	-	10.397
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	69	-	69	-	69
- Futuros sobre bonos	-	15	-	15	-	15
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	13.394	-	-	13.394	-	13.394
- Inversiones a corto plazo	-	7.587	-	7.587	-	7.587
<b>Total de activo</b>	<b>87.168</b>	<b>132.199</b>	<b>332</b>	<b>219.699</b>	<b>20.116</b>	<b>239.815</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
<b>31 de marzo de 2024</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	31.020	-	-	31.020	54.401	85.421
Préstamos (Nota 17)	320.008	-	-	320.008	-	320.008
<b>Total de pasivo</b>	<b>351.028</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>351.028</b>	<b>54.401</b>	<b>405.429</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		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1				
<b>30 de junio de 2023</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	75.681	-	-	75.681	23.043	98.724
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	15.812	-	15.812	-	15.812
- Fondos comunes de inversión	-	63.147	-	63.147	-	63.147
- Bonos	-	28.875	-	28.875	-	28.875
- Otros	1.965	4.055	-	6.020	-	6.020
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	16.463	-	-	16.463	-	16.463
- Inversiones a corto plazo	-	10.908	-	10.908	-	10.908
<b>Total de activo</b>	<b>94.109</b>	<b>122.797</b>	<b>-</b>	<b>216.906</b>	<b>23.043</b>	<b>239.949</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)	61.624	-	61.624	63.382	125.006
Préstamos (Nota 17)	338.235	-	338.235	-	338.235
Instrumentos financieros derivados:					
- Futuros sobre bonos	-	19	19	-	19
<b>Total de pasivo</b>	<b>399.859</b>	<b>19</b>	<b>399.878</b>	<b>63.382</b>	<b>463.260</b>

Al 31 de marzo de 2024 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

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

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Opción de compra – Warrant (Otros)	Black & Scholes con dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

## 14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Deudores por ventas, alquileres y servicios	36.746	46.749
Menos: Previsión para deudores incobrables	(2.746)	(3.741)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>34.000</b>	<b>43.008</b>
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	30.594	29.342
Adelantos a proveedores	7.111	7.298
Créditos fiscales	4.323	4.638
Gastos pagados por adelantado	2.151	1.908
Plan incentivo largo plazo	1	3
Créditos diversos	8.212	8.786
<b>Total otros créditos</b>	<b>52.392</b>	<b>51.975</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>86.392</b>	<b>94.983</b>
No corriente	15.310	13.903
Corriente	71.082	81.080
<b>Total</b>	<b>86.392</b>	<b>94.983</b>

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

	31.03.2024	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>3.741</b>	<b>5.766</b>
Altas (i)	535	658
Recuperos (i)	(171)	(379)
Diferencia de cambio	2.388	1.163
Utilizaciones durante el período / ejercicio	4	-
RECPAM	(3.751)	(3.467)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.746</b>	<b>3.741</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 de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	Nota	31.03.2024	31.03.2023
Resultado del período		(111.728)	123.217
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	(64.022)	(137.459)
Amortizaciones y depreciaciones	21	4.098	4.591
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	1	2.144
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	385.848	135.403
Resultado por venta de activos intangibles		200	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	1.210	-
Realización de diferencia de conversión	23	-	(1.343)
Resultado por venta de propiedades para la venta		(3.417)	(7.641)
Resultados financieros, netos		(73.722)	(46.418)
Provisiones y previsiones		451	26.623
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(28.574)	(5.352)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución / (Aumento) en inventarios		98	(334)
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta		(217)	400
Disminución en créditos por venta y otros créditos		11.745	1.311
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(37.432)	(10.581)
(Disminución) / Aumento en remuneraciones y cargas sociales		(3.621)	446
Disminución en provisiones		(330)	(140)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>80.588</b>	<b>84.867</b>

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	31.03.2024	31.03.2023
Emisión de Obligaciones Negociables	-	143.950
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	109
Otros resultados integrales subsidiarias	3.292	4.170
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	8	58
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	-	10.057
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	-	829
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	1.152
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	-	31
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	3.512	5.309
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	244
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	-	9.697
Aumento de derechos de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	690	1.404
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	4.144	-
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	1.915	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	-	1.575
Permuta propiedades de inversión	594	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	2.509	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	1.136	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	23.120	-
Aumento de activos intangibles a través de deudas comerciales y otras deudas	6.658	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	420	-
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	93



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	31.03.2024	30.06.2023
Anticipo de clientes (*)	24.795	28.481
Deudas comerciales	6.210	8.855
Provisión facturas a recibir	6.303	7.683
Derechos de admisión (*)	23.821	25.601
Otras ganancias a devengar	413	454
Depósitos de locatarios	431	442
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>61.973</b>	<b>71.516</b>
Deudas fiscales	5.372	8.846
Otras deudas	18.076	44.644
<b>Total otras deudas</b>	<b>23.448</b>	<b>53.490</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>85.421</b>	<b>125.006</b>
No corriente	28.894	30.828
Corriente	56.527	94.178
<b>Total</b>	<b>85.421</b>	<b>125.006</b>

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

## 17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de marzo de 2024 y 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.03.2024	30.06.2023	31.03.2024	30.06.2023
Obligaciones negociables	308.343	302.694	310.657	304.819
Préstamos bancarios y otros	2.631	8.069	2.631	8.069
Descubiertos bancarios	3.278	20.656	3.278	20.656
Otros préstamos	4.010	5.390	4.010	5.390
Préstamos con accionistas minoritarios	1.746	1.426	1.746	1.426
<b>Total préstamos</b>	<b>320.008</b>	<b>338.235</b>	<b>322.322</b>	<b>340.360</b>
No corriente	178.169	210.961		
Corriente	141.839	127.274		
<b>Total</b>	<b>320.008</b>	<b>338.235</b>		

### Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase XII

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

### Obligaciones Negociables Clase XVIII y XIX

El 28 de febrero de 2024, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XVIII y XIX en el mercado local por la suma total equivalente a USD 52,6 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XVIII denominadas en dólares por un monto de USD 21,4 millones a una tasa fija del 7,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 28 de febrero de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XIX denominadas y pagaderas en pesos por ARS 26.204 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 0,99%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 28 de febrero de 2025. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los fondos serán destinados de acuerdo a lo establecido en los documentos de emisión.

## 18. Provisiones

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

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	31.03.2024	30.06.2023
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>21.189</b>	<b>3</b>	<b>21.192</b>	<b>2.663</b>
Aumentos (i)	4.142	-	4.142	24.053
Participación en los resultados	-	8	8	(50)
Recuperos (i)	(65)	-	(65)	(702)
Utilizaciones	(330)	-	(330)	(210)
RECPAM	(2.524)	-	(2.524)	(4.562)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>22.412</b>	<b>11</b>	<b>22.423</b>	<b>21.192</b>
No corriente			19.914	18.547
Corriente			2.509	2.645
<b>Total</b>			<b>22.423</b>	<b>21.192</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.

### IDBD

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

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

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

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

El 17 de enero de 2024, el Tribunal desestimó el pedido de inhibición de bienes y embargo sobre IRSA solicitado por IDBD. Se ha fijado fecha de audiencia en el expediente que trata la apelación de la jurisdicción y la notificación de la demanda. También se ha fijado fecha de audiencia en el expediente del reclamo principal, el cual se encuentra en la etapa probatoria.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 19. Impuestos

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

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(60.615)	61.834
Impuesto diferido	124.637	75.625
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>64.022</u></b>	<b><u>137.459</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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
<b>Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b>	<b>63.847</b>	<b>5.116</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	9.135	(791)
Previsión de quebrantos	677	(14.208)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	7.964	62.796
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(400)	15.507
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	3.639	61.522
Ajuste por inflación impositivo	(20.840)	7.517
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>64.022</u></b>	<b><u>137.459</u></b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(516.506)</b>	<b>(665.486)</b>
Cargo por impuesto diferido	124.637	148.980
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(391.869)</u></b>	<b><u>(516.506)</u></b>
Activo por impuesto diferido	3.225	2.695
Pasivo por impuesto diferido	(395.094)	(519.201)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b><u>(391.869)</u></b>	<b><u>(516.506)</u></b>

## 20. Ingresos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Alquiler base	61.778	58.456
Alquiler contingente	43.314	44.654
Derechos de admisión	10.548	9.603
Estacionamiento	5.311	4.778
Comisiones	1.832	2.551
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.080	1.069
Otros alquileres y servicios	1.231	1.055
Aplanamiento de contratos escalonados	1.787	338
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b><u>126.881</u></b>	<b><u>122.504</u></b>
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	43.590	35.867
Venta de propiedades para la venta	5.830	9.490
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b><u>176.301</u></b>	<b><u>167.861</u></b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	37.264	41.109
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b><u>37.264</u></b>	<b><u>41.109</u></b>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>213.565</u></b>	<b><u>208.970</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	31.03.2024	31.03.2023
Costo de venta de bienes y servicios	5.940	-	-	5.940	4.628
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	24.110	13.248	1.743	39.101	38.515
Amortizaciones y depreciaciones	3.014	877	207	4.098	4.591
Honorarios y retribuciones por servicios	1.464	4.480	1.469	7.413	7.809
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	19.576	2.627	34	22.237	21.320
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	8.656	45	1.532	10.233	12.919
Impuestos, tasas y contribuciones	3.878	1.430	6.425	11.733	11.548
Honorarios a directores (Nota 25) (i)	-	(3.990)	-	(3.990)	6.358
Alquileres y expensas	724	240	23	987	1.365
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	364	364	145
Otros gastos	1.779	1.376	69	3.224	2.550
<b>Total al 31 de marzo de 2024</b>	<b>69.141</b>	<b>20.333</b>	<b>11.866</b>	<b>101.340</b>	<b>-</b>
<b>Total al 31 de marzo de 2023</b>	<b>71.583</b>	<b>28.849</b>	<b>11.316</b>	<b>-</b>	<b>111.748</b>

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050. El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el presente 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. Los montos se encuentran expresados en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

## 22. Costos

	31.03.2024	31.03.2023
Inventarios al inicio del período	20.399	22.690
Compras y gastos	69.484	72.570
Diferencia de conversión	393	(249)
Bajas	(2.412)	(1.455)
Inventarios al cierre del período	(18.723)	(21.973)
<b>Total costos</b>	<b>69.141</b>	<b>71.583</b>

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de marzo de 2024 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023:

	31.03.2024	30.06.2023
Real estate	17.781	19.362
Otros	942	1.037
<b>Total inventarios al cierre del período (*)</b>	<b>18.723</b>	<b>20.399</b>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 23. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Realización de diferencia de conversión (i)	-	1.343
Donaciones	(340)	(392)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	(1.210)	-
Juicios y otras contingencias	(4.077)	(20.120)
Honorarios por administración	200	255
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.416	1.444
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(1)	(2.144)
Otros	1.733	1.134
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b><u>(2.279)</u></b>	<b><u>(18.480)</u></b>

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

## 24. Resultados financieros, netos

	<u>31.03.2024</u>	<u>31.03.2023</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	17.790	1.930
<b>Total ingresos financieros</b>	<b><u>17.790</u></b>	<b><u>1.930</u></b>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(28.752)	(35.181)
- Otros costos financieros	(5.260)	(3.658)
<b>Total costos financieros</b>	<b><u>(34.012)</u></b>	<b><u>(38.839)</u></b>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	81.180	11.402
- Diferencias de cambio, neta	(15.663)	19.366
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(145)	758
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(1.245)	167
- Otros resultados financieros	(2.692)	(173)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b><u>61.435</u></b>	<b><u>31.520</u></b>
- RECPAM	26.365	42.456
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b><u>71.578</u></b>	<b><u>37.067</u></b>

## 25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2024 y al 30 de junio de 2023:

Rubro	<u>31.03.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Créditos por ventas y otros créditos	21.738	24.469
Inversiones en activos financieros	4.184	5.395
Préstamos	(1.234)	(965)
Deudas comerciales y otras deudas	(15.460)	(41.419)
<b>Total</b>	<b><u>9.228</u></b>	<b><u>(12.520)</u></b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.03.2024	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	208	194	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	1.866	1.751	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	185	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	3.041	4.920	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.299	2.494	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(3)	(429)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos	-	3	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(493)	(269)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	37	38	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	141	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	4	85	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(441)	(420)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(60)	(219)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	17	56	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	3	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	10	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>5.679</b>	<b>8.354</b>		
Cresud	519	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1.385)	(2.457)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	403	1.338	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(446)	(790)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(9)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>(912)</b>	<b>(1.918)</b>		
Futuros y Opciones S.A.	-	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(300)	(276)	Obligaciones negociables	Préstamos
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(300)</b>	<b>(273)</b>		
Directores	(4.775)	(37.095)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	1.915	2.306	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	16.373	14.850	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	-	1.593	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(8.674)	(296)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras (1)	(31)	(28)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	11	8	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(84)	(99)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	26	78	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>4.761</b>	<b>(18.683)</b>		
<b>Total al cierre del periodo / ejercicio</b>	<b>9.228</b>	<b>(12.520)</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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.03.2024	31.03.2023	Descripción de la operación
Condor	-	12	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	(37)	(4)	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(12)	(4)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	1.317	93	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	28	175	Operaciones financieras
	(3)	(140)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	162	217	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>1.455</b>	<b>349</b>	
Cresud	55	240	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(6.381)	(6.702)	Servicios corporativos
	(87)	4.247	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(6.413)</b>	<b>(2.215)</b>	
Helmir	(241)	(39)	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(241)</b>	<b>(39)</b>	
Directores (1)	3.990	(6.357)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(322)	(407)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	2.675	-	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	559	508	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	432	117	Operaciones financieras
Otras (2)	39	27	Servicios corporativos
	(75)	(31)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	258	(253)	Operaciones financieras
	(216)	(310)	Donaciones
	(696)	(182)	Honorarios y remuneraciones
	(327)	1.024	Servicios legales
<b>Total otras</b>	<b>6.317</b>	<b>(5.864)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>1.118</b>	<b>(7.769)</b>	

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

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.03.2024	31.03.2023	Descripción de la operación
GCDI S.A.	(126)	-	Venta de acciones
Quality Invest S.A.	(21.896)	-	Venta de acciones
<b>Total venta de acciones</b>	<b>(22.022)</b>	<b>-</b>	
Quality	-	(171)	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aporte en asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>(171)</b>	
Condor	-	325	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	373	675	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>373</b>	<b>1.000</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	T.C. (2)	31.03.2024	30.06.2023
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	26,50	855,00	22.661	20.546
Euros	0,08	924,17	74	72
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	19,60	858,00	16.813	16.338
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>39.548</b>	<b>36.956</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	93,86	855,00	80.247	57.387
Libras	0,62	1.079,18	665	743
Nuevo Israel Shekel	4,31	233,29	1.005	1.094
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	4,88	858,00	4.184	4.719
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>86.101</b>	<b>63.943</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0,02	855,00	15	-
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>15</b>	<b>-</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	18,09	855,00	15.464	13.659
Pesos Uruguayos	0,09	22,85	2	-
Libras	-	1.079,18	2	-
Euros	0,01	924,17	5	6
Nuevo Israel Shekel	-	233,29	-	81
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>15.473</b>	<b>13.746</b>
<b>Total Activo</b>			<b>141.137</b>	<b>114.645</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	15,49	858,00	13.294	13.142
Pesos Uruguayos	0,79	22,85	18	28
<b>Deudas con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	10,03	858,00	8.609	38
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>21.921</b>	<b>13.208</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	332,75	858,00	285.502	271.948
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1,41	858,00	1.212	912
<b>Total Préstamos</b>			<b>286.714</b>	<b>272.860</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	-	858,00	-	19
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>-</b>	<b>19</b>
<b>Pasivo por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	11,79	858,00	10.120	9.119
<b>Total pasivo por arrendamientos</b>			<b>10.120</b>	<b>9.119</b>
<b>Provisiones</b>				
Nuevo Israel Shekel	82,20	233,29	19.176	17.347
<b>Total Provisiones</b>			<b>19.176</b>	<b>17.347</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>337.931</b>	<b>312.553</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) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2024 según Banco Nación Argentina.



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 28. Otros hechos relevantes del período

### Recompra Acciones

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

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

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

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

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

Con fecha 4 de enero de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 10 por GDS y ARS 1.200 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. El 1 de marzo de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.503.318 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,91% del programa aprobado y 0,88% del capital social.

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.250 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.

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 e incluyendo los programas aprobados el 4 de enero y 20 de marzo de 2024, y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, la Sociedad adquirió 14.802.192 acciones ordinarias (valor nominal ARS 10 por acción) por un total de ARS

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

11.872 millones. A su vez, se completó el 7,34% del programa aprobado el 20 de marzo de 2024. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición.

El 22 de abril de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones aprobado el 20 de marzo de 2024 habiendo adquirido el equivalente a 6.337.939 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,54% del programa aprobado y 0,86% del capital social.

### **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 descripta 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 ascendía a la suma de ARS 7.364 millones representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 07/05/24  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **Ejercicio de warrants**

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 901.047, por un equivalente de warrants convertidos de 2.084.789.

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

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

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

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12.000.000), los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la SRA.

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

## **Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendos en efectivo**

Con fecha 27 de marzo de 2024, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 26.500 millones, el cual será abonado en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista que se computarán en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea y del pago.

Con fecha 3 de mayo de 2024 el BCRA (Banco Central de la República Argentina) aprobó la distribución de dicho dividendo, esperándose el pago de la primera cuota durante el mes de mayo de 2024.

## **29. Hechos posteriores**

### **Pago de dividendos en efectivo**

Con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de IRSA de fecha 28 de octubre de 2022 en relación a la utilización y asignación de la reserva facultativa, se aprobó la puesta a disposición a partir del 9 de mayo de 2024 de los accionistas de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 55.000 millones.