

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 82 iniciado el 1° de julio de 2024.

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: 748.297.907 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.483.

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 de la sociedad controlante sobre el capital: 412.158.780 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa) sobre el patrimonio: 55,77% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción	748.297.907	7.483

(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 diciembre de 2024 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 19/12/2024.

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

Glosario de términos

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

Términos	Definiciones
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
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
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
Tandanor	Tandanor S.A.C.I. y N.
VAM	Vista al Muelle S.A.
Zetol	Zetol Ltd.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024

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

	Nota	31.12.2024	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	1.868.304	2.062.597
Propiedades, planta y equipo	9	45.261	44.284
Propiedades para la venta	10, 22	22.110	23.661
Activos intangibles	11	64.279	78.241
Derecho de uso de activos	12	6.323	12.933
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	178.132	156.712
Activos por impuesto diferido	19	5.840	7.383
Créditos por impuesto a las ganancias		24	13
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	33.375	41.424
Inversiones en activos financieros	13	6.823	12.346
Instrumentos financieros derivados	13	-	68
Total del activo no corriente		2.230.471	2.439.662
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	355	498
Inventarios	22	1.180	1.308
Créditos por impuesto a las ganancias		193	1.302
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	83.543	92.301
Inversiones en activos financieros	13	149.404	146.162
Instrumentos financieros derivados	13	1	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	36.659	34.277
Total del activo corriente		271.335	275.848
TOTAL DEL ACTIVO		2.501.806	2.715.510
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.156.469	1.306.592
Interés no controlante		80.071	89.386
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.236.540	1.395.978
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	224.270	224.518
Pasivo por arrendamientos	12	3.254	10.972
Pasivos por impuesto diferido	19	583.942	679.023
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	48.107	46.414
Provisiones	18	25.327	25.461
Remuneraciones y cargas sociales		119	136
Total del pasivo no corriente		885.019	986.524
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	227.017	219.741
Pasivo por arrendamientos	12	937	2.291
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	86.648	88.048
Impuesto a las ganancias a pagar		51.734	8.111
Provisiones	18	4.088	4.463
Instrumentos financieros derivados	13	6	5
Remuneraciones y cargas sociales		9.817	10.349
Total del pasivo corriente		380.247	333.008
TOTAL DEL PASIVO		1.265.266	1.319.532
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.501.806	2.715.510

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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
Ingresos	20	212.141	220.936	115.054	118.375
Costos	21, 22	(81.207)	(71.331)	(46.143)	(37.957)
Resultado bruto		130.934	149.605	68.911	80.418
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(233.073)	300.126	10.528	(41.333)
Gastos generales y de administración	21	(28.299)	(14.854)	(16.303)	(16.222)
Gastos de comercialización	21	(9.688)	(12.468)	(4.989)	(7.093)
Otros resultados operativos, netos	23	(9.658)	(1.520)	(5.287)	(139)
Resultado operativo		(149.784)	420.889	52.860	15.631
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	24.777	43.393	15.960	35.992
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(125.007)	464.282	68.820	51.623
Ingresos financieros	24	1.615	10.383	835	9.120
Costos financieros	24	(25.224)	(32.901)	(12.646)	(19.144)
Otros resultados financieros	24	66.196	(73.764)	42.764	(65.890)
RECPAM	24	6.999	70.904	2.413	49.172
Resultados financieros, netos		49.586	(25.378)	33.366	(26.742)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(75.421)	438.904	102.186	24.881
Impuesto a las ganancias	19	34.450	(119.678)	(25.368)	23.691
Resultado del período		(40.971)	319.226	76.818	48.572
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(1.404)	(9.660)	(867)	(8.540)
Total de otros resultados integrales del período		(1.404)	(9.660)	(867)	(8.540)
Resultado y otros resultados integrales del período		(42.375)	309.566	75.951	40.032
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(39.773)	308.177	74.355	51.004
Interés no controlante		(1.198)	11.049	2.463	(2.432)
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		(40.790)	297.489	73.645	41.402
Interés no controlante		(1.585)	12.077	2.306	(1.370)
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)					
Básico		(54,19)	412,55	101,30	68,28
Diluido		(54,19) (iii)	413,11	87,99	68,37

(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 2024.

(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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuye a los accionistas de la sociedad controlante												
	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	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	396.788	26.771	579.483	(12.484)	58.070	224.666	9.166	16.717	1.306.592	89.386	1.395.978
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(39.773)	(39.773)	(1.198)	(40.971)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.017)	-	(1.017)	(387)	(1.404)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.017)	(39.773)	(40.790)	(1.585)	(42.375)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.052)	21.052	-	-	-
Recompra de acciones propias (iii)	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(16.945)	-	(16.945)	-	(16.945)
Ejercicio warrants (ii)	68	-	4	(1.806)	4.037	-	-	-	-	-	2.303	-	2.303
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130	130
Distribución de dividendos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	(94.676)	-	(94.676)	(7.875)	(102.551)
Distribución de acciones propias (iv)	256	(256)	-	-	-	(43.055)	-	-	43.055	-	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(68)	-	-	68	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(15)	-	(15)	15	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7.390	93	396.792	24.965	583.520	(55.607)	58.070	224.666	(81.416)	(2.004)	1.156.469	80.071	1.236.540

(i) Incluye ARS 49 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

(ii) Al 31 de diciembre de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 70.562.502. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de julio de 2024. Al 31 de diciembre de 2024 se han recomprado 11.541.885 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 diciembre 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
Saldos al 30 de junio de 2024	(32.566)	88.374	(3.531)	70.349	(113.460)	9.166
Otros resultados integrales del período	-	-	(1.017)	-	-	(1.017)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(1.017)	-	-	(1.017)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(21.052)	-	(21.052)
Recompra de acciones propias	(16.945)	-	-	-	-	(16.945)
Distribución de dividendos	-	(47.338)	-	(47.338)	-	(94.676)
Distribución de acciones propias	43.055	-	-	-	-	43.055
Reserva por pagos basados en acciones	67	-	-	-	1	68
Reasignación de reservas	-	(41.036)	-	41.036	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(15)	(15)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(6.389)	-	(4.548)	42.995	(113.474)	(81.416)

(1) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones. 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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023 (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	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			
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera													
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	396.768	28.198	576.150	2.258	45.165	224.666	52.949	295.873	1.629.391	100.500	1.729.891	
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	308.177	308.177	11.049	319.226	
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.688)	-	(10.688)	1.028	(9.660)	
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.688)	308.177	297.489	12.077	309.566	
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	12.905	-	47.938	(60.843)	-	-	-	
Recompra de acciones propias	(168)	-	168	-	-	-	-	-	-	(12.803)	-	(12.803)	-	(12.803)	
Ejercicio warrants	4	-	-	-	(136)	293	-	-	-	-	-	161	-	161	
Emisión de acciones	6.640	(6.553)	(87)	-	-	-	(8.384)	-	-	8.384	-	-	-	-	
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	73	73	
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(197.261)	(197.261)	(5.377)	(202.638)	
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(113)	-	-	113	-	-	-	-	
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)	17	-	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	7.276	-	92	396.768	28.062	576.443	(6.239)	58.070	224.666	85.876	345.946	1.716.960	107.290	1.824.250	

(i) Incluye ARS 28 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(14.952)	40.433	847	140.026	(113.405)	52.949
Otros resultados integrales del período	-	-	(10.688)	-	-	(10.688)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(10.688)	-	-	(10.688)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	47.938	-	-	-	47.938
Recompra de acciones propias	(12.803)	-	-	-	-	(12.803)
Emisión de acciones	8.384	-	-	-	-	8.384
Reserva por pagos basados en acciones	118	-	-	-	(5)	113
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(17)	(17)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	(19.253)	88.371	(9.841)	140.026	(113.427)	85.876

(1) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.

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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztain
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

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

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	85.510	78.661
Impuesto a las ganancias pagado		(6.292)	(5.612)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		79.218	73.049
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(31)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(19.402)	(7.125)
Cobros por venta de propiedades de inversión		6.545	55.876
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(2.607)	(1.864)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	4
Adquisición de activos intangibles		(1.483)	(340)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		-	534
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		4.892	28.342
Cobros de instrumentos financieros derivados		25	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(142.740)	(208.567)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		134.649	241.962
Intereses cobrados		4.849	2.452
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		460	1.354
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(215)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(14.843)	112.413
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		83.643	9.634
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(15.323)	(24.762)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos de corto plazo		(533)	61.517
Intereses pagados		(24.209)	(38.457)
Recompra de obligaciones negociables propias		(18.274)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		130	68
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		65	-
Dividendos pagados		(70.066)	(191.639)
Ejercicio warrants		2.303	161
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(1.013)	(313)
Recompra de acciones propias		(16.945)	(12.803)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(60.222)	(196.594)
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		4.153	(11.132)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	34.277	39.311
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(1.689)	(9.708)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(82)	16.447
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	36.659	34.918

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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Alejandro G. Elsztein
Vicepresidente II

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 6 de febrero de 2025.

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 16 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 29,21% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 7), 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 quince 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), tres en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda, Soleil y Terrazas de Mayo) y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2024 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. 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 intermedios condensados consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF. Si bien, el capital de trabajo consolidado del Grupo al 31 de diciembre de 2024 fue negativo por un monto de ARS 108.912, el Directorio de la Sociedad hizo su evaluación y concluyó en términos positivos, ya que considera que el giro normal del negocio generará la liquidez necesaria y que además cuenta con distintas herramientas financieras y la posibilidad de realizar parte de sus propiedades, incluso aquellas clasificadas al cierre del ejercicio como Propiedades de inversión, para poder afrontar sus obligaciones de corto plazo.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de seis meses finalizados el 31 de diciembre 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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).

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

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de 2024 (seis meses)</u>	<u>al 31 de diciembre de 2024 (doce meses)</u>
	21%	118%

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

2.2. Políticas contables

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

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2024 y 31 de diciembre de 2023 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1).

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados anuales.

4.1. Zetol - Pago cuotas por compra acciones

Con fecha 12 de julio de 2024, se concluyó el pago de las cuotas de la compra de acciones de Zetol, correspondientes a las Torres 3 y 4, por un valor de USD 8,9 millones, con unidades, cocheras y créditos a favor de VAM y Zetol de las Torres 1 y 2.

4.2. Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda

Con fecha 1 de agosto de 2024, IRSA adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires.

La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 metros cuadrados y una superficie construida de 32.660 metros cuadrados, con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, la cual se otorgará dentro de los 3 años contados a partir de la firma del boleto. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

4.3. Fusión por absorción IRSA y Centro de Entretenimientos La Plata S.A.

Con fecha 11 de septiembre de 2024, los Directorios de IRSA y Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (en adelante "CELAP") aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente y CELAP como sociedad absorbida, y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2024, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que IRSA, como sociedad absorbente, se encuentra en el régimen de oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la CNV y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentra listada sus acciones.

La fusión se realizó con el fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades.

Con fechas 14 y 28 de octubre de 2024 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de CELAP e IRSA, respectivamente, aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2024. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Asimismo, y de acuerdo con el compromiso previo de fusión, no existe relación de canje, ya que IRSA, en su carácter de sociedad controlante de CELAP con un porcentaje de participación del 100%, no recibe acciones propias dado que su tenencia en CELAP ya se encuentra incorporada en su patrimonio.

4.4. Venta de pisos en “261 Della Paolera”

El 15 de octubre de 2024, se firmó la escritura por la venta de un piso de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un total de 1.197 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras del mismo edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (MEP) (Ver nota 8) (USD/m² 6.000), de los cuales ya se han cobrado USD 6.0 millones y el saldo de USD 1,1 millones, garantizado con hipoteca, se cobrará en 24 cuotas mensuales con una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.670 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

4.5. Compra de Shopping Terrazas de Mayo

Con fecha 3 de diciembre la Sociedad ha firmado un boleto con posesión y transferencia del fondo de comercio del centro comercial “Terrazas de Mayo” ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires. El centro comercial cuenta con 86 locales, 20 stands y una superficie de ABL de 33.700 m², que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, de los cuales el 60% fue abonado al momento de la firma del boleto con posesión, el 20% se abonará al momento de la firma de la escritura definitiva y el 20% restante a los 36 meses contados a partir de la firma de la escritura. Por el saldo financiado se han segregado intereses implícitos por un total de USD 1,8 millones.

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 2024 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 2024.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	31.12.2024				
	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	170.141	(949)	42.949	-	212.141
Costos	(38.106)	88	(43.189)	-	(81.207)
Resultado bruto	132.035	(861)	(240)	-	130.934
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(232.859)	(214)	-	-	(233.073)
Gastos generales y de administración	(28.519)	158	-	62	(28.299)
Gastos de comercialización	(9.747)	59	-	-	(9.688)
Otros resultados operativos, netos	(9.723)	(8)	135	(62)	(9.658)
Resultado operativo	(148.813)	(866)	(105)	-	(149.784)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	24.061	716	-	-	24.777
Resultado del segmento	(124.752)	(150)	(105)	-	(125.007)
Activos reportables	2.164.897	649	-	336.260	2.501.806
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.265.266)	(1.265.266)
Activos netos reportables	2.164.897	649	-	(929.006)	1.236.540

	31.12.2023				
	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	183.583	(997)	38.350	-	220.936
Costos	(32.290)	122	(39.163)	-	(71.331)
Resultado bruto	151.293	(875)	(813)	-	149.605
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	302.609	(2.483)	-	-	300.126
Gastos generales y de administración	(15.146)	118	-	174	(14.854)
Gastos de comercialización	(12.555)	87	-	-	(12.468)
Otros resultados operativos, netos	(1.651)	(15)	320	(174)	(1.520)
Resultado operativo	424.550	(3.168)	(493)	-	420.889
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	41.310	2.083	-	-	43.393
Resultado del segmento	465.860	(1.085)	(493)	-	464.282
Activos reportables	3.113.813	7.539	-	474.348	3.595.700
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.771.446)	(1.771.446)
Activos netos reportables	3.113.813	7.539	-	(1.297.098)	1.824.254

- (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, 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 34 al 31 de diciembre 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	31.12.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	120.943	8.690	6.894	30.545	3.069	170.141
Costos	(8.461)	(634)	(8.187)	(19.057)	(1.767)	(38.106)
Resultado bruto	112.482	8.056	(1.293)	11.488	1.302	132.035
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	119.242	(104.714)	(247.216)	-	(171)	(232.859)
Gastos generales y de administración	(13.745)	(1.133)	(5.373)	(5.463)	(2.805)	(28.519)
Gastos de comercialización	(5.435)	(224)	(1.031)	(2.357)	(700)	(9.747)
Otros resultados operativos, netos	(280)	56	(11.586)	(296)	2.383	(9.723)
Resultado operativo	212.264	(97.959)	(266.499)	3.372	9	(148.813)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	24.061	24.061
Resultado del segmento	212.264	(97.959)	(266.499)	3.372	24.070	(124.752)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	994.539	245.837	653.566	-	2.337	1.896.279
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	171.650	171.650
Otros activos reportables	3.827	394	48.177	38.542	6.028	96.968
Activos reportables	998.366	246.231	701.743	38.542	180.015	2.164.897

Véase nuestro informe de fecha 06/02/25
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

	31.12.2023					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	122.405	7.648	9.858	41.094	2.578	183.583
Costos	(6.335)	(618)	(5.355)	(18.231)	(1.751)	(32.290)
Resultado bruto	116.070	7.030	4.503	22.863	827	151.293
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	331.033	1.015	(30.245)	-	806	302.609
Gastos generales y de administración	(14.100)	(1.161)	(5.601)	(5.954)	11.670	(15.146)
Gastos de comercialización	(5.370)	(250)	(3.713)	(2.800)	(422)	(12.555)
Otros resultados operativos, netos	(1.196)	(126)	(2.165)	(307)	2.143	(1.651)
Resultado operativo	426.437	6.508	(37.221)	13.802	15.024	424.550
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	41.310	41.310
Resultado del segmento	426.437	6.508	(37.221)	13.802	56.334	465.860
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.163.618	483.597	1.177.892	-	5.034	2.830.141
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	169.747	169.747
Otros activos reportables	3.007	479	65.296	38.645	6.498	113.925
Activos reportables	1.166.625	484.076	1.243.188	38.645	181.279	3.113.813

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 diciembre de 2024 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fue la siguiente:

	31.12.2024	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	156.694	166.840
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(2.831)	(31.731)
Aportes de capital	31	-
Participación en los resultados	24.777	41.230
Otros resultados integrales	(168)	(100)
Dividendos (Nota 25)	(2.390)	(19.545)
Aumento de participación en asociadas (iii)	1.985	-
Cierre del período / ejercicio (ii)	178.098	156.694

(i) Al 30 de junio de 2024 corresponde principalmente a la venta de acciones de Quality Invest S.A. y GCDI S.A.

(ii) Al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024 incluye (ARS 34) y (ARS 18) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

(iii) Corresponde a la participación en Challenger Gold Ltd.

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	30.06.2024	31.12.2024	31.12.2023
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.234	1.308	(75)	712
BHSA	29,21%	29,89%	137.603	125.724	14.710	27.930
BACS (1)	55,91%	56,35%	9.417	9.204	213	1.035
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	5.816	5.391	762	1.797
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	16.835	12.862	6.027	13.251
GCDI	27,39%	27,39%	4.575	1.558	3.017	(2.537)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.618	647	(45)	531
Total asociadas y negocios conjuntos			178.098	156.694	24.609	42.719

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero					
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio			
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)	(49)
BHSA	Argentina	Financiera	442.469.223	(**)	1.500	(**)	50.211	(**)	460.550
BACS (1)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	564	(**)	24.964
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		1.524		11.130
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998		1		12.196		33.393
GCDI	Argentina	Inmobiliaria	250.729.447		915		11.318		16.702

(1) Incluye participación a través de BHSA, el cual posee una participación del 62,28% en BACS.

(*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(**) Datos al 31 de diciembre de 2024 de acuerdo a NIIF, pendiente de emisión a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 06/02/25

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

Puerto Retiro (negocio conjunto)

Respecto a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2024 cabe mencionar lo siguiente:

Recientemente, en fecha 26 de noviembre de 2024 la CSJN dictó resoluciones en los distintos recursos de queja interpuestos por las partes. En lo que refiere a la acción civil dispuso hacer lugar a los recursos extraordinarios interpuestos por Tandanor y por el Ministerio de Defensa, y resolvió por unanimidad: i) dejar sin efecto la sentencia de casación apelada en lo concerniente a la prescripción de la acción civil (se ordena dictar un nuevo fallo apoyándose en la teoría de arbitrariedad de sentencia); ii) confirma el decomiso de la Planta I aunque ordena se restitución a TANDADOR en vez de al Estado Nacional.

Si bien la CSJN aclara que su decisión no implica adentrarse en el fondo del asunto relacionado con el reclamo plasmado en la acción civil, sí ordena que por ante el Tribunal que corresponda se dicte una nueva resolución atendiendo las defensas que TANDANOR y el Ministerio de Defensa argumentaron al contestar la excepción de prescripción de la acción civil en cuanto a la fecha de inicio del plazo de la prescripción, con costas.

Cabe destacar que la acción civil solo es dirigida contra Puerto Retiro no contra IRSA (con independencia de las personas humanas demandadas) por lo que no puede afectarla. Además, los hechos en los cuales se funda la acción civil en sede penal son anteriores a la adquisición de las acciones por parte de IRSA en la sociedad Puerto Retiro.

Sin perjuicio de lo destacado en el párrafo precedente, corresponde destacar que la decisión del decomiso de la Planta I en favor de Tandanor quedó firme.

Actualmente, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación se encuentra conformando sus miembros a los fines del dictado de una nueva sentencia en los términos ordenados por la CSJN.

La Rural S.A. (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2024.

Arcos

No hubo cambios a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2024.

8. Propiedades de inversión

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

	31.12.2024		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	1.259.390	803.207	1.769.150	796.144
Altas	14.197	35.680	5.401	10.774
Alta de costos iniciales de arrendamientos	55	41	19	259
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(59)	(111)	(164)	(213)
Transferencias	(1.922)	(1.336)	(33.209)	(8)
Bajas	(7.701)	(15)	(60.866)	-
Diferencia de conversión	(49)	-	(13)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(361.634)	128.561	(420.928)	(3.749)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	902.277	966.027	1.259.390	803.207

(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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 233.073 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 28,35% durante el periodo de seis meses al 31 de diciembre de 2024 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.

Véase nuestro informe de fecha 06/02/25
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

Nivel 3:

- (a) resultado neto positivo de ARS 51.665 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de ARS 101.238 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) una disminución de 189 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 155 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes riesgo país y costo de deuda 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 122.247 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 144.967 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Centros comerciales (i)	982.785	830.951
Oficinas y otras propiedades en alquiler	279.863	406.735
Reservas de tierra	603.220	822.424
Propiedades en desarrollo	565	564
Otros	1.871	1.923
Total	<u>1.868.304</u>	<u>2.062.597</u>

- (i) Incluye cocheras.

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Ingresos (Nota 20)	176.048	171.596
Costos operativos directos	(54.390)	(48.243)
Costos de desarrollos	(6.282)	(891)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	2.738	37.738
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(235.811)	262.388

- (i) Al 31 de diciembre de 2024 corresponden ARS (4.644) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 4.639) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", y (ARS 5) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 7.382 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 7.316 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y ARS 66 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 31 de diciembre de 2023 corresponden (ARS 22.103) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 22.131) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 7.021 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 6.982) por la venta del Edificio Maple y (ARS 11) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 59.841 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 24.093 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 26.841 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 8.661 por la venta del Edificio Maple y ARS 246 por la venta de cocheras de Libertador 498).
- (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 2024, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

Ramblas del Plata (ex Costa Urbana) – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 866.806 m², 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, calles peatonales, vialidades 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

En marzo de 2023, se aprobó la Mensura con la propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público. El 15 de noviembre de 2023 se escrituraron los 3 lotes a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires al igual que el lote del Parque Público y se crearon los 61 lotes de IRSA recibiendo el 22 de mayo de 2024 las Boletas parcelarias correspondientes a esas 61 parcelas privadas.

Al 31 de diciembre de 2024 se encuentra contratada la Dirección de Obra y en proceso de licitación, habiendo recibido ofertas, de las Obras de Movimiento de Suelos, Tablestacado e Infraestructura y vialidades de la Etapa I (que incluye la primera etapa del parque público que comprende el sector de la bahía central). A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, se obtuvo el Certificado de Aptitud Ambiental, que posibilita el desarrollo de los trabajos de la Etapa I.

“Ramblas del Plata” 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.

9. Propiedades, planta y equipo

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

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	31.12.2024	30.06.2024
Costos	105.010	42.649	9.957	157.616	153.594
Depreciación acumulada	(64.922)	(40.569)	(7.841)	(113.332)	(107.923)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	40.088	2.080	2.116	44.284	45.671
Altas	2.260	216	140	2.616	4.030
Bajas	-	-	-	-	(15)
Diferencia de conversión	-	-	(4)	(4)	(5)
Transferencias	-	1.140	-	1.140	12
Depreciación (ii)	(1.959)	(605)	(211)	(2.775)	(5.409)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	40.389	2.831	2.041	45.261	44.284
Costos	107.270	44.005	10.093	161.368	157.616
Depreciación acumulada	(66.881)	(41.174)	(8.052)	(116.107)	(113.332)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	40.389	2.831	2.041	45.261	44.284

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de diciembre de 2024, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 2.059 en “Costos”, ARS 712 en “Gastos generales y de administración” y ARS 4 en “Gastos de comercialización” respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.12.2024	30.06.2024
Al inicio del período / ejercicio	2.586	10.840	10.733	24.159	27.808
Altas	-	374	418	792	1.102
Diferencia de conversión	-	(1.572)	-	(1.572)	(1.285)
Bajas	(447)	(465)	(2)	(914)	(3.466)
Al cierre del período / ejercicio	2.139	9.177	11.149	22.465	24.159
No corriente	-	-	-	22.110	23.661
Corriente	-	-	-	355	498
Total				22.465	24.159

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

11. Activos intangibles

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

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	31.12.2024	30.06.2024
Costos	2.161	14.084	80.203	96.448	53.083
Amortización acumulada	-	(13.148)	(5.059)	(18.207)	(17.327)
Valor al inicio del período / ejercicio	2.161	936	75.144	78.241	35.756
Altas	-	1.483	691	2.174	10.446
Bajas	-	-	(5.594)	(5.594)	(287)
Desvalorización (ii)	-	-	(11.849)	(11.849)	-
Transferencias	-	2.118	-	2.118	33.205
Diferencia de conversión	-	-	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(788)	(23)	(811)	(880)
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.161	3.749	58.369	64.279	78.241
Costos	2.161	17.685	63.451	83.297	96.448
Amortización acumulada	-	(13.936)	(5.082)	(19.018)	(18.207)
Valor al cierre del período / ejercicio	2.161	3.749	58.369	64.279	78.241

(i) Al 31 de diciembre de 2024 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 757 dentro de "Costos", ARS 48 en "Gastos generales y de administración" y ARS 6 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

(ii) La Sociedad obtiene de manera anual como parte de su proceso de cierre a junio, un informe de valuación preparado por un tercero, en el cual se determinan los valores de mercado en USD de sus propiedades, en el cual también se incluyen los valores asignados a las Unidades futuras a recibir. La Sociedad verificó al cierre del presente período, que los valores en USD de dichas Unidades futuras a recibir, no presentan cambios significativos respecto de la última valuación anual.

Al cierre del presente período, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 46.322, mientras que el valor de referencia en USD de dichos activos convertidos a Pesos Argentinos a la cotización de cierre del período, considerando a este como el Valor razonable menos los costos de venta, representan ARS 34.473, generando una desvalorización de ARS 11.849. Dicha situación responde a un efecto transitorio que surge debido a que en el presente período, la variación del tipo de cambio estuvo por debajo de la inflación acumulada a la misma fecha.

El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 23).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	31.12.2024	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	2.224	2.503
Centro de convenciones	4.099	10.430
Total derecho de uso de activos	6.323	12.933
No corriente	6.323	12.933
Total	6.323	12.933

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

	31.12.2024	31.12.2023
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	278	256
Centro de convenciones	403	341
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	681	597

(i) Al 31 de diciembre de 2024 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 423 dentro de "Costos", ARS 43 en "Gastos generales y de administración" y ARS 215 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y 30 de junio 2024 es la siguiente:

	31.12.2024	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	2.038	2.396
Centro de convenciones	2.153	10.867
Total pasivo por arrendamientos	4.191	13.263
No corriente	3.254	10.972
Corriente	937	2.291
Total	4.191	13.263

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 diciembre 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			
31 de diciembre de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	98.510	-	-	98.510	21.959	120.469
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	21.433	-	21.433	-	21.433
- Fondos comunes de inversión	-	93.399	-	93.399	-	93.399
- Bonos	-	34.572	-	34.572	-	34.572
- Otros	4.030	2.793	-	6.823	-	6.823
Instrumentos financieros derivados:						
- Warrants	-	-	1	1	-	1
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	14.330	-	-	14.330	-	14.330
- Inversiones a corto plazo	15.760	6.569	-	22.329	-	22.329
Total de activo	132.630	158.766	1	291.397	21.959	313.356
	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			
31 de diciembre de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	46.378	-	-	46.378	88.377	134.755
Préstamos (Nota 17)	451.287	-	-	451.287	-	451.287
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	6	-	6	-	6
Total de pasivo	497.665	6	-	497.671	88.377	586.048

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2024 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	108.969	-	-	108.969	28.483	137.452
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	21.272	-	21.272	-	21.272
- Fondos comunes de inversión	-	74.122	-	74.122	-	74.122
- Bonos	-	50.739	-	50.739	-	50.739
- Otros	6.683	5.662	30	12.375	-	12.375
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	68	-	-	68	-	68
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	24.836	-	-	24.836	-	24.836
- Inversiones a corto plazo	-	9.441	-	9.441	-	9.441
Total de activo	140.556	161.236	30	301.822	28.483	330.305

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	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			
30 de junio de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	44.454	-	-	44.454	90.008	134.462
Préstamos (Nota 17)	444.259	-	-	444.259	-	444.259
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	5	-	5	-	5
Total de pasivo	488.713	5	-	488.718	90.008	578.726

Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	31.12.2024	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	52.995	52.385
Menos: Previsión para deudores incobrables	(3.551)	(3.727)
Total créditos por ventas	49.444	48.658
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	43.588	48.691
Adelantos a proveedores	10.645	11.292
Créditos fiscales	6.025	5.969
Gastos pagados por adelantado	3.099	3.013
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos a cobrar	-	5.731
Créditos diversos	4.116	10.370
Total otros créditos	67.474	85.067
Total créditos por ventas y otros créditos	116.918	133.725
No corriente	33.375	41.424
Corriente	83.543	92.301
Total	116.918	133.725

Los valores contables de los créditos por venta y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 27.

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

	31.12.2024	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	3.727	5.373
Altas (i)	514	1.019
Recuperos (i)	(157)	(257)
Diferencia de cambio	284	3.629
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(146)	(13)
RECPAM	(671)	(6.024)
Cierre del período / ejercicio	3.551	3.727

(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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	Nota	31.12.2024	31.12.2023
Resultado del período		(40.971)	319.226
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	(34.450)	119.678
Amortizaciones y depreciaciones	21	4.437	3.922
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	-	3
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	233.073	(300.126)
Resultado por modificación arrendamientos		(1.680)	-
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	23	11.849	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	(2.061)	1.883
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		952	(4.839)
Resultados financieros, netos		(58.056)	24.009
Provisiones y provisiones		8.983	(4.072)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	(24.777)	(43.393)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución en inventarios		128	211
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		4.290	32
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		1.735	(7.402)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(17.089)	(24.648)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(565)	(5.368)
Disminución en provisiones		(288)	(455)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		85.510	78.661

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

	31.12.2024	31.12.2023
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	18.160	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	9	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2.390	-
Otros resultados integrales del período	1.404	9.660
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.140	13
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	1.985	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	2.770	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	4.277	5.043
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	26.098	-
Aumento de derechos de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	-	991
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.110	5.956
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	-	2.750
Permuta propiedades de inversión	14	854
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	1.157	3.412
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	1.629
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	2.118	33.205
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	691	9.562
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	462	601
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.654	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	12.397	-
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	5.928	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.365	-
Disminución de pasivos por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	400	-
Aumento inversión en activos financieros mediante disminución en instrumentos financieros derivados	34	-

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 diciembre de 2024 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Anticipo de clientes (*)	40.996	47.035
Deudas comerciales	17.185	11.459
Provisión facturas a recibir	11.206	9.429
Derechos de admisión (*)	34.635	35.624
Otras ganancias a devengar	532	573
Depósitos de locatarios	538	585
Total deudas comerciales	105.092	104.705
Deudas fiscales	12.214	6.776
Otras deudas	17.449	22.981
Total otras deudas	29.663	29.757
Total deudas comerciales y otras deudas	134.755	134.462
No corriente	48.107	46.414
Corriente	86.648	88.048
Total	134.755	134.462

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

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 27.

17. Préstamos

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Obligaciones negociables	412.338	397.689	416.830	375.231
Préstamos bancarios y otros	11.470	7.956	11.470	7.956
Descubiertos bancarios	22.835	31.126	22.835	31.126
Otros préstamos	2.447	5.228	2.447	5.228
Préstamos con accionistas minoritarios	2.197	2.260	2.197	2.260
Total préstamos	451.287	444.259	455.779	421.801
No corriente	224.270	224.518		
Corriente	227.017	219.741		
Total	451.287	444.259		

Obligaciones Negociables Clase XXII y XXIII

El 23 de octubre de 2024, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XXII y XXIII en el mercado local por la suma total equivalente a USD 67,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XXII denominadas en dólares por un monto de USD 15,8 millones a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 23 de octubre de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XXIII denominadas en dólares por un monto de USD 51,5 millones a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 23 de octubre de 2029. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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)	31.12.2024	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	29.906	18	29.924	30.437
Aumentos (i)	1.897	-	1.897	8.198
Participación en los resultados	-	47	47	13
Recuperos (i)	(264)	(31)	(295)	(91)
Utilizaciones	(288)	-	(288)	(745)
RECPAM	(1.870)	-	(1.870)	(7.888)
Cierre del período / ejercicio	29.381	34	29.415	29.924
No corriente			25.327	25.461
Corriente			4.088	4.463
Total			29.415	29.924

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

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

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

IDBD

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.

El 9 de abril de 2024, el Tribunal rechazó la apelación planteada por IRSA con relación a la jurisdicción aplicable y la forma de la notificación de la demanda, ordenado que IRSA y Dolphin abonen a IDBD la suma de 25.000 NIS en concepto de gastos. La decisión del Tribunal fue recurrida a la Corte Suprema el 16 de junio de 2024 y, el 18 de junio de 2024, la Corte Suprema rechazó tratar la cuestión planteada.

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria.

Véase nuestro informe de fecha 06/02/25
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

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 previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

19. Impuestos

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

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(59.088)	(13.255)
Impuesto diferido	93.538	(106.423)
Impuesto a las ganancias	<u>34.450</u>	<u>(119.678)</u>

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	26.105	(135.547)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	9.881	11.054
Previsión de quebrantos	854	(971)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	6.703	5.050
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(4.262)	6.801
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	8.393	10.435
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(13.224)	(16.500)
Impuesto a las ganancias	<u>34.450</u>	<u>(119.678)</u>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Inicio del período / ejercicio	(671.640)	(741.822)
Cargo por impuesto diferido	93.538	70.182
Cierre del período / ejercicio	<u>(578.102)</u>	<u>(671.640)</u>
Activo por impuesto diferido	5.840	7.383
Pasivo por impuesto diferido	(583.942)	(679.023)
Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(578.102)</u>	<u>(671.640)</u>

20. Ingresos

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Alquiler base	78.329	62.254
Alquiler contingente	30.447	51.763
Derechos de admisión	11.159	10.067
Estacionamiento	6.717	5.709
Comisiones	3.907	1.634
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.084	1.031
Otros alquileres y servicios	1.454	1.133
Aplanamiento de contratos escalonados	2	(345)
Ingresos por alquileres y servicios	<u>133.099</u>	<u>133.246</u>
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	30.537	41.074
Venta de propiedades para la venta y otros	5.556	8.266
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	<u>169.192</u>	<u>182.586</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	42.949	38.350
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	<u>42.949</u>	<u>38.350</u>
Total ingresos	<u>212.141</u>	<u>220.936</u>

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	31.12.2024	31.12.2023
Costo de venta de bienes y servicios	9.394	-	-	9.394	6.974
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	26.294	12.309	1.296	39.899	37.743
Amortizaciones y depreciaciones	3.409	803	225	4.437	3.922
Honorarios y retribuciones por servicios	2.205	3.298	796	6.299	8.150
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	22.651	2.288	34	24.973	21.758
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	9.566	25	1.685	11.276	11.859
Impuestos, tasas y contribuciones	4.894	1.181	5.204	11.279	11.996
Honorarios a directores (Nota 25) (i)	-	6.993	-	6.993	(7.850)
Alquileres y expensas	1.234	289	14	1.537	926
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	357	357	112
Otros gastos	1.560	1.113	77	2.750	3.063
Total al 31 de diciembre de 2024	81.207	28.299	9.688	119.194	-
Total al 31 de diciembre de 2023	71.331	14.854	12.468	-	98.653

(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 (valores nominales). El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) 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 período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2023, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del período, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen.

22. Costos

	31.12.2024	31.12.2023
Inventarios al inicio del período	25.467	29.298
Compras y gastos	81.871	71.583
Diferencia de conversión	(1.572)	5.179
Bajas	(914)	(3.430)
Inventarios al cierre del período	(23.645)	(31.299)
Total costos	81.207	71.331

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

	31.12.2024	30.06.2024
Real estate	22.465	24.159
Otros	1.180	1.308
Total inventarios al cierre del período (*)	23.645	25.467

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

23. Otros resultados operativos, netos

	31.12.2024	31.12.2023
Donaciones	(445)	(409)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	2.061	(1.883)
Juicios y otras contingencias	(1.633)	(3.666)
Honorarios por administración	504	207
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	611	1.450
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(3)
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	(11.849)	-
Otros	1.093	2.784
Total otros resultados operativos, netos	(9.658)	(1.520)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

24. Resultados financieros, netos

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	1.615	10.383
Total ingresos financieros	<u>1.615</u>	<u>10.383</u>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(21.575)	(27.423)
- Otros costos financieros	(3.649)	(5.478)
Total costos financieros	<u>(25.224)</u>	<u>(32.901)</u>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	44.789	124.127
- Diferencia de cambio, neta	21.405	(205.898)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(69)	(220)
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	71	(1.949)
- Otros resultados financieros	-	10.176
Total otros resultados financieros	<u>66.196</u>	<u>(73.764)</u>
- RECPAM	6.999	70.904
Total resultados financieros, netos	<u>49.586</u>	<u>(25.378)</u>

25. Transacciones con partes relacionadas

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

<u>Rubro</u>	<u>31.12.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Créditos por ventas y otros créditos	28.610	39.161
Inversiones en activos financieros	4.764	5.096
Préstamos	(1.290)	(944)
Deudas comerciales y otras deudas	(16.103)	(20.819)
Total	<u>15.981</u>	<u>22.494</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.12.2024	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	250	267	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.245	2.402	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	298	302	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	44	46	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	5.731	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	2.077	1.666	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(2)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	4	19	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(999)	(633)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	4	35	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(29)	(25)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	13	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	13	12	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	3.917	9.834		
Cresud	-	675	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(874)	(2.569)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	482	514	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(395)	(1.384)		
Futuros y Opciones S.A.	6	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(291)	(311)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(285)	(305)		
Directores	(4.556)	(6.764)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	14	10	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	-	3.936	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	1	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	5.190	4.923	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(91)	(93)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.037	2.180	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	20.597	21.407	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	(10.414)	(11.161)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(89)	(57)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	60	38	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(45)	(144)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	40	70	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	12.744	14.349		
Total al cierre del periodo / ejercicio	15.981	22.494		

(1) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A., Cyrsa S.A. (en liquidación) y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	31.12.2024	31.12.2023	Descripción de la operación
BHN Vida S.A	-	(252)	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	-	(86)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	(143)	2.236	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	37	(179)	Operaciones financieras
	(5)	44	Arrendamientos y/o derechos de uso
	267	170	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	156	1.933	
Cresud	327	47	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(5.419)	(6.245)	Servicios corporativos
	(14)	231	Operaciones financieras
Total controlante	(5.106)	(5.967)	
Helmir S.A.	(1)	(364)	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(1)	(364)	
Directores (2)	(6.993)	7.850	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(488)	(464)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	-	3.665	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	611	527	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	1.097	(379)	Operaciones financieras
Otras	50	35	Servicios corporativos
	(110)	(72)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(478)	3.221	Operaciones financieras
	(376)	(246)	Donaciones
	(552)	(664)	Honorarios y remuneraciones
	(305)	(359)	Servicios legales
Total otras	(7.544)	13.114	
Total al cierre del período	(12.495)	8.716	

- (1) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.
(2) Ver Nota 21 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

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

Sociedad relacionada	31.12.2024	31.12.2023	Descripción de la operación
Banco Hipotecario S.A.	(2.831)	-	Venta de acciones
GCDI	-	(48)	Venta de acciones
Quality Invest S.A.	-	(31.445)	Venta de acciones
Total venta de acciones	(2.831)	(31.493)	
Puerto Retiro S.A.	(31)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	(31)	-	
Cresud	(49.610)	(107.019)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	(2.803)	(5.728)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(52.413)	(112.747)	
La Rural S.A.	2.054	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	336	534	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	2.390	534	

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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)	31.12.2024	30.06.2024
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	30,88	1.029,00	31.780	29.004
Euros	0,01	1.068,62	11	12
Pesos Uruguayos	0,17	23,63	4	-
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	20,55	1.032,00	21.205	22.038
Total Créditos y otros créditos			53.000	51.054
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	95,79	1.029,00	98.563	102.350
Libras	0,73	1.290,37	943	978
Nuevo Israel Shekel	5,31	283,27	1.503	1.130
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	2,64	1.032,00	2.727	2.917
Total inversiones en activos financieros			103.736	107.375
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	1.029,00	1	-
Total Instrumentos financieros derivados			1	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	25,62	1.029,00	26.359	21.902
Pesos Uruguayos	0,04	23,63	1	15
Libras	-	1.290,37	3	2
Euros	0,01	1.068,62	10	5
Nuevo Israel Shekel	-	283,27	1	1
Reales	0,01	170,75	1	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			26.375	21.925
Total Activo			183.112	180.354
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	26,86	1.032,00	27.723	19.977
Pesos Uruguayos	0,63	23,63	15	36
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	10,06	1.032,00	10.377	11.058
Total Deudas comerciales y otras deudas			38.115	31.071
Préstamos				
Dólares estadounidenses	361,23	1.032,00	372.791	351.644
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,23	1.032,00	1.270	919
Total Préstamos			374.061	352.563
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,01	1.032,00	6	5
Total Instrumentos financieros derivados			6	5
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	3,97	1.032,00	4.095	13.142
Total pasivo por arrendamientos			4.095	13.142
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	86,18	283,27	24.411	24.607
Total Provisiones			24.411	24.607
Total Pasivo			440.688	421.388

(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 diciembre de 2024 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Otros hechos relevantes del período

Recompra Acciones

Con fecha 11 de julio 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 15.000 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 11 por GDS y ARS 1.550 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.

Con fecha 12 de septiembre de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido en el mercado local 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa aprobado y 1,56% del capital social.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 90.000 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas.

Asimismo, se aprobó distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias en cartera de VN ARS 10, derivadas de los programas de recompra de acciones, a los señores Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, y la solicitud de emisión y oferta pública de acciones ordinarias complementarias a las autorizadas por la CNV el 8 de febrero de 2021, en el marco del aumento de capital por suscripción de acciones aprobado por asamblea de accionistas de fecha 30 de octubre de 2019 y directorio de fecha 20 de enero de 2021 por un total de 80.000.000 de acciones de valor nominal ARS 1 (actualmente de valor nominal ARS 10) y con derecho a un voto por acción y 80.000.000 de opciones con derecho a recibir acciones ordinarias.

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Con fecha 8 de noviembre de 2024, 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 del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,3070 (de VN ARS 10) Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,3307 (de VN ARS 10) Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10).

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

Ejercicio de warrants

Durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 2,2 millones, por un equivalente de warrants convertidos de 5.105.682 y se procedió a dar de alta un total de 6.838.745 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

29. Hechos posteriores

Venta lotes "Ramblas del Plata"

Con fecha 27 de enero de 2025 IRSA ha firmado dos boletos de venta con un desarrollador local de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata" ubicado en Puerto Madero Sur.

La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m2, representativos del 18% de la superficie vendible total de proyecto y la operación corresponde a dos lotes que alcanzan en forma conjunta una superficie total de 10.525 m2 y una superficie vendible estimada total de 40.000 m2.

El precio de ambas transacciones fue de aproximadamente USD 23,4 millones habiéndose abonado el 30% a la firma del boleto y el saldo de aproximadamente USD 16,4 millones, será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.