

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 y 2023 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022.

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

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

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

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

Capital: 741.459.162 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.415.

Denominación de la sociedad controlante: Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (Cresud S.A.C.I.F. y A.).

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

Actividad principal de la sociedad controlante: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 397.831.498 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 55,40% (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	741.459.162	7.415

(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 30 de junio de 2024 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 11/07/2024.

Índice

Glosario de términos	1
Estado de Situación Financiera Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	7
Notas a los estados financieros consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas	8
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios	30
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	31
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	33
Nota 6 - Información por segmentos	38
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	42
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	44
Nota 9 - Propiedades de inversión	49
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	55
Nota 11 - Propiedades para la venta	56
Nota 12 - Activos intangibles	56
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	57
Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría	57
Nota 15 - Créditos por ventas y otros créditos	61
Nota 16 - Información de flujo de efectivo	62
Nota 17 - Patrimonio	63
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	67
Nota 19 - Provisiones	67
Nota 20 - Préstamos	69
Nota 21 - Impuestos	72
Nota 22 - Arrendamientos	76
Nota 23 - Ingresos	77
Nota 24 - Gastos por naturaleza	77
Nota 25 - Costos	78
Nota 26 - Otros resultados operativos, netos	79
Nota 27 - Resultados financieros, netos	79
Nota 28 - Resultado por acción	79
Nota 29 - Beneficios a empleados y pagos basados en acciones	80
Nota 30 - Transacciones con partes relacionadas	81
Nota 31 - Resolución General N° 622 de la CNV	87
Nota 32 - Activos y pasivos en moneda extranjera	87
Nota 33 - Otros hechos relevantes del ejercicio	88
Nota 34 - Hechos posteriores	91

Glosario de términos

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2024 y 2023

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

	Nota	30.06.2024	30.06.2023
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	1.702.757	2.117.756
Propiedades, planta y equipo	10	36.558	37.703
Propiedades para la venta	11, 25	19.533	22.422
Activos intangibles	12	64.591	29.518
Derecho de uso de activos	13	10.677	10.904
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	129.373	137.737
Activos por impuesto diferido	21	6.095	3.195
Créditos por impuesto a las ganancias		11	78
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	34.197	16.485
Inversiones en activos financieros	14	10.192	7.141
Instrumentos financieros derivados	14	57	-
Total del activo no corriente		2.014.041	2.382.939
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11, 25	411	535
Inventarios	25	1.080	1.230
Créditos por impuesto a las ganancias		1.075	2.708
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	76.198	96.133
Inversiones en activos financieros	14	120.663	127.851
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	28.297	32.453
Total del activo corriente		227.724	260.910
TOTAL DEL ACTIVO		2.241.765	2.643.849
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.078.645	1.345.130
Interés no controlante		73.792	82.965
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.152.437	1.428.095
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	14, 20	185.349	250.129
Pasivo por arrendamientos	13	9.057	9.821
Pasivos por impuesto diferido	21	560.561	615.599
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	38.317	36.551
Provisiones	19	21.019	21.991
Remuneraciones y cargas sociales		112	334
Total del pasivo no corriente		814.415	934.425
Pasivo corriente			
Préstamos	14, 20	181.405	150.904
Pasivo por arrendamientos	13	1.892	1.388
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	72.687	111.663
Impuesto a las ganancias a pagar		6.696	3.912
Provisiones	19	3.684	3.136
Instrumentos financieros derivados	14	4	22
Remuneraciones y cargas sociales		8.545	10.304
Total del pasivo corriente		274.913	281.329
TOTAL DEL PASIVO		1.089.328	1.215.754
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.241.765	2.643.849

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelowich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

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

	Nota	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Ingresos	23	328.546	331.721	256.980
Costos	24, 25	(109.241)	(114.445)	(97.040)
Resultado bruto		219.305	217.276	159.940
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(350.591)	(182.590)	109.329
Gastos generales y de administración	24	(37.283)	(88.309)	(42.268)
Gastos de comercialización	24	(17.358)	(16.759)	(17.915)
Otros resultados operativos, netos	26	(4.768)	(26.733)	488
Resultado operativo		(190.695)	(97.115)	209.574
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	34.037	9.740	(2.840)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(156.658)	(87.375)	206.734
Ingresos financieros	27	33.890	3.064	3.707
Costos financieros	27	(49.046)	(51.554)	(73.631)
Otros resultados financieros	27	105.737	52.997	142.506
RECPAM	27	2.475	53.215	22.338
Resultados financieros, netos		93.056	57.722	94.920
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(63.602)	(29.653)	301.654
Impuesto a las ganancias	21	40.548	245.490	(22.183)
Resultado del ejercicio		(23.054)	215.837	279.471
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(3.816)	(3.788)	(4.293)
(Déficit) / superávit por revaluación		-	(988)	2.888
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(3.816)	(4.776)	(1.405)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		(26.870)	211.061	278.066
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(18.377)	213.076	276.741
Interés no controlante		(4.677)	2.761	2.730
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(21.994)	208.216	275.312
Interés no controlante		(4.876)	2.845	2.754
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)				
Básico		(24,77)	284,86	365,58
Diluido		(24,77) (iii)	259,85	339,14

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

- (i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.
(ii) Ver nota 28 a los presentes estados financieros consolidados.
(iii) Dado que el resultado del ejercicio arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelowich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (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 a emitir (iv)	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	326.263	23.281	475.634	1.865	37.285	185.471	43.711	244.256	1.345.130	82.965	1.428.095
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.377)	(18.377)	(4.677)	(23.054)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.617)	-	(3.617)	(199)	(3.816)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.617)	(18.377)	(21.994)	(4.876)	(26.870)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	10.654	-	39.575	(50.229)	-	-	-
Recompra de acciones propias (iii)	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(26.711)	-	(26.711)	-	(26.711)
Ejercicio warrants (ii)	51	-	-	8	(1.180)	2.753	-	-	-	-	-	1.632	-	1.632
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(12.075)	-	-	12.075	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96	96
Distribución de dividendos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.517)	(162.847)	(220.364)	(4.438)	(224.802)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(96)	-	-	96	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(45)	-	(45)	45	-
Incorporación de acciones propias (iv)	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	997	997	-	997
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	-	234	326.271	22.101	478.387	(10.306)	47.939	185.471	7.567	13.800	1.078.645	73.792	1.152.437

- (i) Incluye ARS 34 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(ii) Al 30 de junio de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 75.668.184. Ver Nota 17 y 33 a los presentes estados financieros consolidados.
(iii) Corresponde a los planes de recompra aprobados por el directorio con fechas 15 de junio de 2023, 4 de enero y 20 de marzo de 2024. Al 30 de junio de 2024 se han recomprado 20.681.131 acciones. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(iv) Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(v) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio 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 2023	(12.347)	33.382	702	115.593	(93.619)	43.711
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(3.617)	-	-	(3.617)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(3.617)	-	-	(3.617)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	39.575	-	-	-	39.575
Distribución de dividendos	-	-	-	(57.517)	-	(57.517)
Recompra de acciones propias	(26.711)	-	-	-	-	(26.711)
Emisión de acciones	12.075	-	-	-	-	12.075
Reserva por pagos basados en acciones	99	-	-	-	(3)	96
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(45)	(45)
Saldos al 30 de junio de 2024	(26.884)	72.957	(2.915)	58.076	(93.667)	7.567

- (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 estados financieros consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2022	805	-	6	280.334	23.352	527.934	1.947	24.965	185.471	(50.075)	277.582	1.272.321	87.103	1.359.424
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	213.076	213.076	2.761	215.837
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.860)	-	(4.860)	84	(4.776)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.860)	213.076	208.216	2.845	211.061
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	12.320	-	205.586	(217.906)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(6)	-	6	-	-	-	-	-	-	(6.479)	-	(6.479)	-	(6.479)
Ejercicio warrants	-	-	-	-	(71)	182	-	-	-	-	-	111	-	111
Emisión de acciones	-	6.553	-	45.929	-	(52.482)	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	7
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(100.714)	(28.496)	(129.210)	(7.165)	(136.375)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	(82)	-	-	82	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	539	-	539	19	558
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(368)	-	(368)	156	(212)
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	326.263	23.281	475.634	1.865	37.285	185.471	43.711	244.256	1.345.130	82.965	1.428.095

- (i) Incluye ARS 26 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(ii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2023 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	(5.957)	33.382	4.035	10.721	(92.256)	(50.075)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(3.872)	-	(988)	(4.860)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(3.872)	-	(988)	(4.860)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	205.586	-	205.586
Recompra de acciones propias	(6.479)	-	-	-	-	(6.479)
Distribución de dividendos	-	-	-	(100.714)	-	(100.714)
Reserva por pagos basados en acciones	89	-	-	-	(7)	82
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	539	-	-	539
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(368)	(368)
Saldos al 30 de junio de 2023	(12.347)	33.382	702	115.593	(93.619)	43.711

- (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 estados financieros consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2021	657	2	278.825	23.367	316.653	1.947	21.049	185.471	358.491	(374.352)	812.110	274.401	1.086.511
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	276.741	276.741	2.730	279.471
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.429)	-	(1.429)	24	(1.405)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.429)	276.741	275.312	2.754	278.066
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(403.132)	403.132	-	-	-
Recompra de acciones propias	(4)	4	-	-	-	-	-	-	(2.604)	-	(2.604)	-	(2.604)
Ejercicio warrants	-	-	-	(15)	48	-	-	-	-	-	33	-	33
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346	346
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.416)	(1.416)
Incorporación por fusión	152	-	1.509	-	211.233	-	3.916	-	(1.401)	(27.939)	187.470	(188.982)	(1.512)
Saldos al 30 de junio de 2022	805	6	280.334	23.352	527.934	1.947	24.965	185.471	(50.075)	277.582	1.272.321	87.103	1.359.424

- (i) Incluye ARS 4 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.
(ii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2021	(3.353)	33.382	8.504	413.853	(93.895)	358.491
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(4.317)	-	2.888	(1.429)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(4.317)	-	2.888	(1.429)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(403.132)	-	(403.132)
Recompra de acciones propias	(2.604)	-	-	-	-	(2.604)
Incorporación por fusión	-	-	(152)	-	(1.249)	(1.401)
Saldos al 30 de junio de 2022	(5.957)	33.382	4.035	10.721	(92.256)	(50.075)

- (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 estados financieros consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022

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

	Nota	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	111.250	146.338	105.477
Impuesto a las ganancias pagado		(7.745)	(10.752)	(3.942)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		103.505	135.586	101.535
Actividades de inversión:				
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(88)	(999)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(12.879)	(21.935)	(49.131)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		-	(168)	(457)
Cobros por venta de propiedades de inversión		46.437	84.129	208.060
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(3.327)	(2.946)	(2.682)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		10	9.017	33
Adquisición de activos intangibles		(729)	(531)	(520)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		11.295	1.185	28.723
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		23.781	-	-
Cobro de préstamos otorgados		-	7	3.630
Cobros / (pagos) de instrumentos financieros derivados		1.432	85	(617)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(380.808)	(134.635)	(183.183)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		385.831	162.815	84.107
Intereses cobrados		10.545	1.305	2.701
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		1.885	-	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(223)	-	-
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión		83.250	98.240	89.665
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		112.952	142.890	73.117
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(102.065)	(249.731)	(87.510)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		38.626	(5.358)	(8.003)
Intereses pagados		(61.327)	(48.659)	(65.563)
Recompra de obligaciones negociables propias		(1.150)	(13.914)	(13.825)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		96	-	320
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	-	193
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	(104)	(3.853)
Dividendos pagados		(152.418)	(119.945)	(1.449)
Ejercicio warrants		1.632	111	33
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(573)	(212)	(290)
Recompra de acciones propias		(26.711)	(6.479)	(2.604)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(190.938)	(301.401)	(109.434)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(4.183)	(67.575)	81.766
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	32.453	102.330	25.364
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(10.872)	(4.440)	(3.191)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		10.899	2.138	(1.609)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	14	28.297	32.453	102.330

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 2 de septiembre de 2024.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo posee 15 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,89% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 8), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

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

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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la FACPCE, que adoptan las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para la Sociedad, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2024. Si bien, el capital de trabajo consolidado del Grupo al 30 de junio de 2024 fue negativo por un monto de ARS 47.189, 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

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

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2024 de acuerdo con NIC 29.

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la FACPCE, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2024 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2022</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2023</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2024</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2024</u>
Anual	64%	116%	272%	1.213%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2024 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

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

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

(c) Moneda de presentación

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

(d) Cierre de ejercicio económico

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

(e) Criterios contables

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

(f) Flujos de efectivo

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(g) Uso de estimaciones

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

2.2. Nuevas normas y modificaciones

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

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
NIIF 17 – Contratos de seguros	<p>La NIIF 17 fue emitida en mayo de 2017 como reemplazo de IFRS 4 Contratos de Seguros. Requiere un modelo de medición donde las estimaciones se vuelven a medir en cada período sobre el que se informa. Los contratos se miden utilizando los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none">• flujos de efectivo descontado ponderados por probabilidad;• Ajuste de riesgo explícito;• Margen de servicio contractual (MSC) que representa el beneficio no devengado del contrato, el cual se reconoce como ingreso durante el período de cobertura. <p>La norma permite elegir entre reconocer los cambios en las tasas de descuento ya sea en el estado de resultados o directamente en otros resultados integrales. Esta elección probablemente reflejará cómo las aseguradoras contabilizan sus activos financieros según la NIIF 9.</p> <p>Se permite un enfoque de asignación de prima opcional y simplificado para la cobertura remanente de los contratos de corta duración, que a menudo son suscritos por aseguradoras de no vida.</p> <p>Existe una modificación del modelo de medición general llamada "enfoque de tarifa variable" para ciertos contratos suscritos por aseguradoras de vida, donde los asegurados comparten las ganancias de los elementos subyacentes. Al aplicar el enfoque de tarifa variable, la parte de la entidad en los cambios del valor razonable de los elementos subyacentes se incluye en el MSC. Por lo tanto, los resultados de las aseguradoras que utilizan este modelo probablemente sean menos volátiles que bajo el modelo general. Las nuevas reglas afectarán los estados financieros y los indicadores clave de desempeño de todas las entidades que emiten contratos de seguros o contratos de inversión con características de participación discrecional.</p> <p>Las enmiendas específicas realizadas en julio de 2020 tenían como objetivo facilitar la implementación de la norma al reducir los costos de implementación y facilitar a las entidades la explicación de los resultados de la aplicación de la NIIF 17 a los inversores y otros. Las enmiendas también postergaron la fecha de aplicación de la NIIF 17 al 1 de enero de 2023. Otras enmiendas realizadas en diciembre de 2021 añadieron una opción de transición que permite a una entidad aplicar una superposición de clasificación opcional en el(los) período(s) comparativo(s) presentado(s) en la aplicación inicial de la NIIF 17. La superposición de clasificación se aplica a todos los activos financieros, incluidos aquellos mantenidos en relación con actividades no relacionadas con los contratos dentro del alcance de la NIIF 17. Permite que esos activos sean clasificados en el(los) período(s) comparativo(s) de una manera que se alinee con la forma en que la entidad espera clasificar esos activos en la aplicación inicial de IFRS 9. La clasificación se puede aplicar por instrumento.</p>	30-6-2024

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

<p>Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2</p>	<p>El IASB modificó la NIC 1 para requerir que las entidades revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las modificaciones definen qué es "información significativa sobre políticas contables" (es decir, información que, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, puede razonablemente esperarse que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de dichos estados financieros) y explicar cómo identificar cuándo la información sobre políticas contables es material. Aclaran además que no es necesario revelar información irrelevante sobre políticas contables. Si se divulga, no debe ocultar información contable importante.</p> <p>Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la revelación de información sobre políticas contables.</p>	<p>30-06-2024</p>
<p>Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8</p>	<p>La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.</p>	<p>30-06-2024</p>
<p>Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12</p>	<p>El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.</p>	<p>30-6-2024</p>
<p>Implementación global de las reglas modelo del Pilar Dos</p>	<p>En diciembre de 2021, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OECD) publicó el modelo del Pilar dos, con el objetivo de realizar ciertas reformas fiscales aplicables a las empresas. Las normas están diseñadas para garantizar que las grandes empresas multinacionales dentro del ámbito de aplicación de las normas paguen un nivel mínimo de impuestos. En general, las reglas aplican un sistema de impuestos complementarios que eleva el monto total de impuestos pagados sobre el exceso de ganancias de una entidad en una jurisdicción hasta la tasa mínima del 15%.</p> <p>**Las modificaciones deben aplicarse de forma inmediata, sujeta a cualquier proceso de endoso local, y de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores. Sin embargo, las revelaciones sobre la exposición conocida o razonablemente estimable a los impuestos sobre la renta del Pilar Dos solo se requieren para los períodos de presentación de informes anuales que comienzan a partir del 1 de enero de 2023 y no es necesario realizarlos en los informes financieros intermedios para los períodos intermedios que finalizan el 31 de diciembre de 2023 o antes.</p>	<p>Inmediatamente, excepto ciertas divulgaciones como se indica a la izquierda **</p>

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

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<p>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</p>	<p>Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe</p>	<p>Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.</p>

Véase nuestro informe de fecha 02/09/24
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	<p>cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación.</p> <p>Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.</p>	
<p>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</p>	<p>En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción.</p> <p>Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.</p>	<p>Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.</p>
<p>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</p>	<p>Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.</p>	<p>Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2024.</p>
<p><i>Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto – Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28</i></p>	<p>El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva.</p>	<p>En diciembre de 2015, el IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.</p>
<p><i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i></p>	<p>Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.</p>	<p>Una entidad aplicará esas modificaciones para los periodos anuales sobre los que se informa que comienzan a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV. Si una entidad aplica las modificaciones para un periodo anterior, revelará ese hecho.</p>
<p><i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i></p>	<p>Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; ● la información requerida en los estados financieros para 	<p>Periodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027.</p>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y <ul style="list-style-type: none"> • principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general. 	
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si <ul style="list-style-type: none"> • no tiene obligación de presentar información pública; y • tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF. 	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

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

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

2.3. Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación Directa		
			30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Con participación directa de IRSA:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Efanur S.A. (4)	Uruguay	Inversora	-	-	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelería	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelería	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	76,34%	76,34%	76,34%
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Ritelco S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacífico (1) (2)	Argentina	Inversora	-	50,00%	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa S.A.U.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	98,67%	98,67%	93,63%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	-	-
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	-	-
Con participación directa de Tyrus S.A.:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,63%	99,59%	99,50%
Real Estate Development LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	-	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Jiwin S.A. (4)	Uruguay	Inversora	-	-	100,00%
Liveck Ltd. (3)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Con participación directa de Efanur S.A.:					
Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII) (4)	Bermudas	Inversora	-	-	100,00%
Con participación directa de DFL y DN B.V.:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

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

(2) Liquidada en septiembre de 2023.

(3) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.

(4) Liquidadas en octubre de 2022.

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

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

(d) Asociadas y acuerdos conjuntos

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

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

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

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

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

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

2.4. Información por segmentos

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

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

(c) Empresas del Grupo

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

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

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

2.6. Propiedades de inversión

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

2.7. Propiedades, planta y equipo

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Al 30 de junio de 2024 la vida útil se detalla a continuación:

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

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

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

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

2.8. Arrendamientos

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

El Grupo como arrendador:

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

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el grupo es entre 10,12% y 12,82%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.9. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

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

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

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

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

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

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

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

(b) Software

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

(c) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

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

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

2.10. Propiedades para la venta

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

2.11. Inventarios

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

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

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

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

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

2.12. Instrumentos financieros

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Instrumentos de deuda

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

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

Instrumentos de capital

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

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

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

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

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

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.16. Préstamos

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

2.17. Provisiones

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

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

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

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

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

(b) Indemnizaciones

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

(c) Gratificaciones

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(d) Pagos basados en acciones

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

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

2.19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional. En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

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

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido y los mismos se reconocerán en el estado de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión", y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera denominado "Unidades futuras a recibir por permutas". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

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

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

- Ingresos por actividad hotelera

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.22. Costo de ventas

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

2.23. Costo de préstamos y capitalización

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

2.24. Capital social

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

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

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

2.25. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2023 y 2022 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados anuales a dicha fecha.

4.1. Venta edificio Maple

El 24 de julio de 2023 IRSA firmó la escritura por la venta en bloque de la totalidad de unidades funcionales y complementarias del “Edificio Maple” ubicado en la calle Suipacha 652/664 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El precio de la operación fue de USD 6,75 millones, de los cuales se han cobrado USD 3 millones en efectivo, USD 0,75 millones mediante la entrega de 3 unidades funcionales en un edificio de propiedad del comprador en Avenida Córdoba 637 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con un contrato de comodato por 30 meses y el saldo remanente de USD 3 millones será abonado de la siguiente manera:

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

4.2. Venta de pisos en “261 Della Paolera”

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

4.3. Venta Quality Invest S.A.

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

4.4. Operación Vista al Muelle – Fideicomiso Boating

El 31 de octubre de 2023 Vista al Muelle S.A. (VAM), subsidiaria de Liveck L.T.D., vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones. En el mismo acto, el fideicomiso le vende a VAM unidades en la Torre II por USD 5 millones, las cuales VAM utiliza para cancelar la totalidad de la deuda que tenía con la familia Chamyan. La operación generó una ganancia de USD 1 millón.

4.5. Permuta Terreno Ezpeleta

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

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

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

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

4.6. Venta de acciones GCDI

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

Adicionalmente durante el primer trimestre de 2024, IRSA vendió 5.017.588 acciones de GCDI, equivalentes al 0,55% de su participación, por un total de ARS 165 millones.

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

4.7. Fideicomiso Edificio del Plata

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

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

Véase nuestro informe de fecha 02/09/24
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El proyecto subyacente al fideicomiso cuenta con aprobación al régimen de reconversión del Microcentro (Ley GCABA 6508) expedida por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Con fecha 14 de junio de 2024, el GCBA emitió la Resolución Conjunta N°1078/MHFGC/24 que suspendió los efectos de los beneficios tributarios otorgados al Fideicomiso, que son derechos adquiridos por éste. A fin de preservar sus derechos, el 17 de julio de 2024 el Fideicomiso presentó un recurso administrativo contra esa medida a fin de que sea revocada y se restaure la vigencia de los beneficios tributarios suspendidos. El recurso se encuentra aún en trámite, sin que se haya adoptado todavía una decisión al respecto.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

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

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

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

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

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

(a) Administración del riesgo de mercado

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

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

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

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 198.984 y ARS 234.650, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023 de ARS 19.898 (pérdida) y ARS 23.465 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2024 y 2023, el Grupo tiene contratos de futuro pendientes por ARS 4 millones (pasivo) y ARS 22 millones (pasivo), respectivamente.

Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023, el 87,6% y 97,8% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que IRSA no está expuesta de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

En Nota 20 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 y 2023 en ARS 454 y ARS 87, respectivamente. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Otros riesgos de precio

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

Al 30 de junio de 2024 y 2023 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 17.561 y ARS 18.747, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024 de ARS 1.756 (ARS 1.875 en 2023). Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

(b) Administración del riesgo crediticio

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 94,66% y 98,83% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 15).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 5,34% y 1,17% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

(c) Administración del riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

30.06.2024						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	36.222	466	11	-	-	36.699
Préstamos	181.405	114.324	25.588	45.437	-	366.754
Pasivo por arrendamientos	1.234	1.300	1.366	1.433	13.663	18.996
Instrumentos financieros derivados	4	-	-	-	-	4
Total	218.865	116.090	26.965	46.870	13.663	422.453

30.06.2023						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	75.205	1.616	1.330	992	1.338	80.481
Préstamos	150.904	101.609	77.680	26.100	44.740	401.033
Pasivo por arrendamientos	1.044	1.081	1.226	1.178	15.381	19.910
Instrumentos financieros derivados	22	-	-	-	-	22
Total	227.175	104.306	80.236	28.270	61.459	501.446

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

(d) Administración del riesgo de capital

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

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

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

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

	30.06.2024	30.06.2023
Ratio de apalancamiento (i)	25,37%	22,97%
Ratio de endeudamiento (ii)	20,23%	18,19%

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

6. Información por segmentos

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

	30.06.2024				
	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	270.550	(1.453)	59.449	-	328.546
Costos	(48.766)	161	(60.636)	-	(109.241)
Resultado bruto	221.784	(1.292)	(1.187)	-	219.305
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(350.955)	364	-	-	(350.591)
Gastos generales y de administración	(37.430)	173	-	(26)	(37.283)
Gastos de comercialización	(17.491)	133	-	-	(17.358)
Otros resultados operativos, netos	(5.192)	(21)	419	26	(4.768)
Resultado operativo	(189.284)	(643)	(768)	-	(190.695)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	33.760	277	-	-	34.037
Resultado del segmento	(155.524)	(366)	(768)	-	(156.658)
Activos reportables	1.945.139	431	-	296.195	2.241.765
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.089.328)	(1.089.328)
Activos netos reportables	1.945.139	431	-	(793.133)	1.152.437

	30.06.2023				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	268.627	(1.687)	64.781	-	331.721
Costos	(49.231)	736	(65.950)	-	(114.445)
Resultado bruto	219.396	(951)	(1.169)	-	217.276
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(190.149)	7.559	-	-	(182.590)
Gastos generales y de administración	(88.752)	250	-	193	(88.309)
Gastos de comercialización	(16.860)	101	-	-	(16.759)
Otros resultados operativos, netos	(27.061)	(93)	614	(193)	(26.733)
Resultado operativo	(103.426)	6.866	(555)	-	(97.115)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	14.449	(4.709)	-	-	9.740
Resultado del segmento	(88.977)	2.157	(555)	-	(87.375)
Activos reportables	2.359.221	(13.329)	-	297.957	2.643.849
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.215.754)	(1.215.754)
Activos netos reportables	2.359.221	(13.329)	-	(917.797)	1.428.095

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2022				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	204.987	(1.860)	53.853	-	256.980
Costos	(42.714)	729	(55.055)	-	(97.040)
Resultado bruto	162.273	(1.131)	(1.202)	-	159.940
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	98.741	10.588	-	-	109.329
Gastos generales y de administración	(42.666)	214	-	184	(42.268)
Gastos de comercialización	(17.958)	43	-	-	(17.915)
Otros resultados operativos, netos	225	-	447	(184)	488
Resultado operativo	200.615	9.714	(755)	-	209.574
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.732	(6.572)	-	-	(2.840)
Resultado del segmento	204.347	3.142	(755)	-	206.734
Activos reportables	2.609.775	(15.530)	-	391.614	2.985.859
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.626.434)	(1.626.434)
Activos netos reportables	2.609.775	(15.530)	-	(1.234.820)	1.359.425

- (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 15, ARS 4 y ARS 63 al 30 de junio de 2024, 2023 y 2022, respectivamente.
- (i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

	30.06.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	179.650	16.243	9.246	61.569	3.842	270.550
Costos	(10.714)	(1.182)	(5.344)	(28.814)	(2.712)	(48.766)
Resultado bruto	168.936	15.061	3.902	32.755	1.130	221.784
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(14.936)	(69.585)	(266.145)	-	(289)	(350.955)
Gastos generales y de administración	(21.608)	(1.788)	(8.810)	(9.342)	4.118	(37.430)
Gastos de comercialización	(9.007)	(180)	(3.236)	(4.205)	(863)	(17.491)
Otros resultados operativos, netos	(2.840)	(63)	(1.983)	(1.131)	825	(5.192)
Resultado operativo	120.545	(56.555)	(276.272)	18.077	4.921	(189.284)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	33.760	33.760
Resultado del segmento	120.545	(56.555)	(276.272)	18.077	38.681	(155.524)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	690.300	303.571	730.885	-	2.261	1.727.017
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	124.373	124.373
Otros activos reportables	2.450	324	54.177	31.673	5.125	93.749
Activos reportables	692.750	303.895	785.062	31.673	131.759	1.945.139

- (i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS (5.444) y ARS 29.251 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 263.826 proceden de Argentina y ARS 6.724 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 6.651 y EEUU por ARS 73. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 1.934.648 se encuentran localizados en Argentina y ARS 10.491 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.754 y Uruguay por ARS 8.669.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	176.246	17.031	16.280	55.596	3.474	268.627
Costos	(11.937)	(1.408)	(4.952)	(28.162)	(2.772)	(49.231)
Resultado bruto	164.309	15.623	11.328	27.434	702	219.396
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(41.496)	(16.890)	(131.343)	-	(420)	(190.149)
Gastos generales y de administración	(24.826)	(2.768)	(9.511)	(12.168)	(39.479)	(88.752)
Gastos de comercialización	(8.055)	(383)	(4.172)	(3.819)	(431)	(16.860)
Otros resultados operativos, netos	(2.173)	(256)	(3.284)	(531)	(20.817)	(27.061)
Resultado operativo	87.759	(4.674)	(136.982)	10.916	(60.445)	(103.426)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	14.449	14.449
Resultado del segmento	87.759	(4.674)	(136.982)	10.916	(45.996)	(88.977)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	694.077	447.627	1.039.618	-	2.986	2.184.308
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	106.622	106.622
Otros activos reportables	2.459	398	27.341	32.632	5.461	68.291
Activos reportables	696.536	448.025	1.066.959	32.632	115.069	2.359.221

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS 512 y ARS 11.454 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 259.200 proceden de Argentina y ARS 9.427 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 9.346 y EEUU por ARS 81. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.345.137 se encuentran localizados en Argentina y ARS 14.084 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.961, Uruguay por ARS 12.051.

	30.06.2022					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	138.836	24.357	5.975	34.441	1.378	204.987
Costos	(11.974)	(2.347)	(4.653)	(19.671)	(4.069)	(42.714)
Resultado bruto	126.862	22.010	1.322	14.770	(2.691)	162.273
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	4.429	(43.179)	137.010	-	481	98.741
Gastos generales y de administración	(22.923)	(2.731)	(8.474)	(5.847)	(2.691)	(42.666)
Gastos de comercialización	(6.784)	(625)	(7.385)	(2.723)	(441)	(17.958)
Otros resultados operativos, netos	(1.137)	(184)	(384)	(473)	2.403	225
Resultado operativo	100.447	(24.709)	122.089	5.727	(2.939)	200.615
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	3.732	3.732
Resultado del segmento	100.447	(24.709)	122.089	5.727	793	204.347
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	735.027	546.221	1.141.435	-	3.443	2.426.126
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	92.733	92.733
Otros activos reportables	2.394	20.320	23.900	33.505	10.797	90.916
Activos reportables	737.421	566.541	1.165.335	33.505	106.973	2.609.775

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS (5.710) y ARS 6.992 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 204.872 proceden de Argentina y ARS 115 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.594.267 se encuentran localizados en Argentina y ARS 15.508 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.370, Uruguay por ARS 13.056.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

7. Información sobre las principales subsidiarias

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

Restricciones, compromisos y otros asuntos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Panamerican Mall S.A.

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

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación accionista no controlante	Valor de libros de accionista no controlante	% de participación accionista controlante	Valor de libros
30.06.2024	25.610	332.773	9.566	78.020	270.797	20,00%	54.160	80,00%	216.637
30.06.2023	8.040	419.625	5.435	104.086	318.144	20,00%	63.628	80,00%	254.516

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante
30.06.2024	34.318	(45.970)	18.722	(22.622)	3.450	(450)	(276)
30.06.2023	34.468	(22.662)	15.321	(3.246)	(11.496)	579	(657)

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias suman un total de ARS 19.632 y ARS 19.337 al 30 de junio 2024 y 30 de junio de 2023, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Inicio del ejercicio	137.733	129.162
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(26.195)	-
Aportes de capital (Nota 30)	-	203
Participación en los resultados	34.037	9.740
Otros resultados integrales	(82)	(187)
Dividendos (Nota 30)	(16.135)	(1.185)
Cierre del ejercicio (ii)	129.358	137.733

(i) Al 30 de junio de 2024 corresponde a venta de acciones de Quality Invest S.A., GCDI S.A. y Banco Hipotecario S.A.

(ii) Al 30 de junio de 2024 y 2023 incluye (ARS 15) y (ARS 4), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Asociadas y negocios conjuntos								
New Lipstick	49,96%	49,96%	49,96%	1.080	903	(31)	(245)	554
BHSA (1)	29,89%	29,91%	29,91%	103.790	88.862	29.251	11.454	6.992
BACS (2)	56,34%	56,35%	56,35%	7.598	5.227	2.372	(436)	(665)
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	50,00%	4.450	4.600	292	423	1.449
Quality (3)	-	50,00%	50,00%	-	25.961	-	(5.142)	(7.869)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	10.618	4.510	7.562	2.619	(338)
GCDI (4)	27,39%	27,82%	27,82%	1.286	7.116	(5.679)	603	(5.792)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	N/A	536	554	188	277	(955)
Total asociadas y negocios conjuntos				129.358	137.733	33.955	9.553	(6.624)

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero					
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio			
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(3)	(*)	(47)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	448.345.794	(**)	1.500	(**)	97.803	(**)	338.752
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	6.288	(**)	20.143
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		585		8.486
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998		1		15.591		20.891
GCDI (4)	Argentina	Inmobiliaria	250.729.447		915		(20.057)		4.788

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 419,11 pesos por acción. Para el cálculo se considera el efecto de las acciones propias en cartera de BHSA.

(2) BHSA posee una participación del 62,28% en BACS.

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

(4) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros.

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

(**) Datos al 30 de junio de 2024 de acuerdo a NIIF.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

GCDI

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

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

Por este motivo, y considerando que los hechos son públicos y han sido comunicados al mercado, se realiza un test comparando el valor de mercado y el valor de libros, valuando la inversión considerando el menor importe entre ambos. Al 30 de junio de 2024 no hubo cambios en la situación descrita en párrafos precedentes.

La Rural S.A.

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

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

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

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

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

El día 1° de junio de 2015 se resolvió en el expediente 4573/2012 SOCIEDAD RURAL ARGENTINA c/ ESTADO NACIONAL - PODER EJECUTIVO s/ACCION MERAMENTE DECLARATIVA, el levantamiento de la medida cautelar que suspende los efectos del Decreto 2552/12.

El día 2 de junio de 2015 la SRA presentó un escrito apelando la resolución antes mencionada y en igual fecha se concedió con efectos suspensivos el recurso de apelación interpuesto. Mientras se tramitó en la Cámara el recurso de apelación interpuesto por SRA, la resolución del juez de primera instancia que resolvió levantar la medida cautelar no tuvo efecto y quedó suspendida.

Con fecha 17 de septiembre de 2015 la Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal revocó la resolución apelada y rechazó de este modo el pedido del Estado Nacional de levantar la medida cautelar y se declaró inaplicable al caso la ley 26.854 de medidas cautelares contra el Estado. En consecuencia, la medida cautelar dictada el 4 de enero de 2013 fue confirmada. El Estado Nacional interpuso un recurso extraordinario federal y con posterioridad un recurso de queja, ambos fueron desestimados, por ello, la medida cautelar se encuentra firme y vigente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Con fecha 22 de noviembre de 2016, SRA contestó el traslado de la acción de lesividad planteada por el Estado Nacional, el cual se tuvo por contestado el 1º de diciembre de 2016.

El 21 de diciembre de 2016, el Estado Nacional, contestó por su parte la excepción de prescripción oportunamente opuesta. No obstante ello, se indicó que faltaba sustanciar la misma con La Rural S.A.

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

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

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

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

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

El 30 de julio de 2020 se notificaron la SRA y La Rural S.A. de la devolución de las actuaciones.

El 13 de agosto de 2020 se libró oficio al Tribunal Oral a fin de que remitiera la totalidad de la prueba al Juzgado Civil.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

En fecha 11 de mayo de 2022 se abrió la causa a prueba. Al 30 de junio de 2024 el proceso continúa en etapa probatoria.

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

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

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio, desvalorización y otros	Valor de libros
30.06.2024									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	1.633.715	617.196	1.856.705	42.558	351.648	29,89%	105.108	(1.318)	103.790
GCDI	28.010	89.654	66.113	46.763	4.788	27,39%	1.312	(26)	1.286
<u>Negocios conjuntos</u>									
Nuevo Puerto Santa Fe	2.148	10.735	724	3.673	8.486	50,00%	4.243	207	4.450
30.06.2023									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	1.932.586	517.340	2.128.200	24.495	297.231	29,91%	88.902	(40)	88.862
GCDI	55.350	99.378	66.768	62.380	25.580	27,82%	7.116	-	7.116
<u>Negocios conjuntos</u>									
Nuevo Puerto Santa Fe	2.166	11.600	1.152	3.830	8.784	50,00%	4.392	208	4.600

	Ingresos	Resultado neto	Total de Resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
30.06.2024								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	1.427	97.803	97.803	(47.640)	216.033	(2.319)	(17.640)	196.074
GCDI	37.193	(12.100)	(7.897)	-	(857)	969	(684)	(572)
<u>Negocios conjuntos</u>								
Nuevo Puerto Santa Fe	4.084	585	585	(884)	785	215	(1.172)	(172)
30.06.2023								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	626.247	38.290	38.290	-	30.008	(4.102)	29.913	55.819
GCDI	49.859	988	1.861	-	(2.092)	1.861	238	7
<u>Negocios conjuntos</u>								
Nuevo Puerto Santa Fe	4.075	846	846	(1.602)	2.668	(1.202)	(1.856)	(390)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

BHSA

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

La Asamblea General de Accionistas aprobó destinar 35,1 millones de acciones Clase D de valor nominal 1 peso por acción, a un programa de compensaciones al personal en los términos del artículo 67 de la Ley 26.831. Al 30 de junio de 2024, BHSA tiene un remanente de dichas acciones propias en cartera de 22,5 millones de acciones. Al 30 de junio de 2024, la participación del Grupo en BHSA asciende al 29,89% sin considerar dichas acciones en cartera.

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2024 y 2023 era de ARS 107.850 y ARS 95.394, respectivamente. El valor en uso fue estimado en función al valor presente de los flujos de fondos futuros del negocio. Las principales premisas utilizadas fueron las siguientes:

- El Grupo consideró como horizonte de proyección de los flujos de fondos generados por el BHSA, 10 años, incluyendo valor a perpetuidad.
- La tasa de interés "BADLAR Privada" fue proyectada en función a datos internos e información obtenida de consultoras externas.
- La Inflación y el tipo de cambio proyectado se estimó de acuerdo a datos internos e información externa proporcionada por consultores independientes.
- La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de dividendos reales fue del 19,60% en 2024 y 18,51% en 2023.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de ARS 8.177 para el 2024 y de ARS 6.468 para el 2023.

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

Puerto Retiro (negocio conjunto)

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El 7 de septiembre de 2018, El Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dio a conocer la parte resolutive de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de 2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida. En consecuencia, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Cabe señalar en relación a los recursos de queja interpuestos por Puerto Retiro S.A. (RH21), Tandanor (RH23) y Ministerio de Defensa (RH24) en el marco de la acción civil en la causa penal antes mencionada, la Procuración General de la Nación a través del Procurador Dr. Mario Casal emitió los dictámenes pertinentes. Respecto a la queja de Puerto Retiro S.A. (RH21) se postula el rechazo del recurso contra el decomiso, pero con opinión favorable a que las costas de la acción civil sean impuestas al vencido y no por su orden. En relación a los recursos de queja de Tandanor (RH23) y del Ministerio de Defensa (RH24), relacionadas con la prescripción de la acción civil, se postula el rechazo y la confirmación. Se aguarda la decisión de la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Actualmente, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no han existido cambios al respecto.

9. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por niveles por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	30.06.2024		30.06.2023	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.460.505	657.251	1.670.436	678.686
Altas	4.459	8.894	12.324	10.072
Alta de costos iniciales de arrendamientos	16	214	52	189
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(135)	(176)	(67)	(63)
Transferencias	(27.415)	(7)	9.923	3.277
Bajas	(50.247)	-	(84.419)	-
Diferencia de conversión	(11)	-	(64)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(347.495)	(3.096)	(147.680)	(34.910)
Valor razonable al cierre del ejercicio	1.039.677	663.080	1.460.505	657.251

(i) Al 30 de junio de 2024 y 2023, el cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en costos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Centros comerciales (i)	685.984	689.425
Oficinas y otras propiedades en alquiler	335.776	492.128
Reservas de tierra	678.944	933.977
Propiedades en desarrollo	466	290
Otros	1.587	1.936
Total	<u>1.702.757</u>	<u>2.117.756</u>

(i) Incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2024 y 2023 es el siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Córdoba Shopping (i)	19.494	18.755
Total	<u>19.494</u>	<u>18.755</u>

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 2.056 millones y ARS 2.025 millones al 30 de junio de 2024 y 30 de junio de 2023, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos (Nota 23)	260.092	261.990	218.510
Costos operativos directos	(75.345)	(82.390)	(73.615)
Costos de desarrollos	(1.325)	(973)	(1.486)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	31.275	44.977	111.972
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(381.866)	(227.567)	(2.643)

- (i) Al 30 de junio de 2024 corresponden (ARS 18.307) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 18.270) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 5.797 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 5.764) por la venta del Edificio Maple, (ARS 60) por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y (ARS 10) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 49.582 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 19.890 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 22.158 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 7.150 por la venta del Edificio Maple, ARS 181 por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y ARS 203 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 30 de junio de 2023 corresponden ARS 1.564 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 308) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 1.872 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera") y ARS 43.413 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 687 por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 42.726 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera"). Al 30 de junio de 2022 corresponden (ARS 76.193) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((ARS 825) por la venta de Casona Hudson, (ARS 175) por la venta del Terreno Merlo, (ARS 201) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (ARS 832) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, (ARS 21.890) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y (ARS 52.270) por la venta del Edificio República) y ARS 188.165 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 970 por la venta de Casona Hudson, ARS 840 por la venta del Terreno Merlo, ARS 803 por la venta del Terreno Mariano Acosta, ARS 1.739 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, ARS 63.721 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y ARS 120.092 por la venta del Edificio República).
- (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", afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Procesos de valuación

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

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

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

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

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

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

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

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico, esta visión se mantiene a la fecha.

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de cada Centro Comercial crecen inicialmente con curvas de recuperación específicas, en base a su potencial de crecimiento. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico de cada uno de ellos. Eliminando del promedio, a aquellos años que por distintos factores no terminan siendo representativos, como por ejemplo el año de Pandemia.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 de cada shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de FMI, OCDE, REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
 - d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina ("blue chips"), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores relevantes.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante periodos fiscales anteriores, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

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

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

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

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Desde dicha fecha rigen en Argentina estrictos controles cambiarios (ver nota 33) que limitan entre otras cosas comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, comprar divisas para pagar importaciones, girar al exterior utilidades, dividendos, y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas.

Como consecuencia de estas regulaciones cambiarias, se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas, otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y excedentes constructivos pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares. De esta manera, el escenario más probable es que cualquier venta de los activos mencionados se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado el Grupo con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados financieros. Por lo tanto, y de acuerdo a que la situación descrita previamente continúa vigente a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas, reservas de tierra y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2024 / 2023 / 2022	30.06.24 (i)		30.06.23 (i)		30.06.22 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	15,40% / 15,25% / 14,53%	(15.160)	16.094	(13.958)	14.950	(17.339)	18.647
		Tasa de descuento perpetuidad	14,11% / 14,20% / 14,53%	(30.621)	38.032	(32.873)	40.463	(29.626)	36.540
		Tasa de crecimiento	2,4% / 2,4 % / 2,4%	20.875	(17.589)	24.930	(21.036)	21.114	(17.893)
		Inflación	(*)	33.239	(31.932)	89.360	(81.621)	84.226	(69.714)
		Devaluación	(*)	(60.279)	66.307	(59.749)	65.724	(62.138)	75.944

(*) Ejercicio 2024: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

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

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

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

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de junio de 2024 se encuentra contratada la Dirección de Obra y en proceso de licitación de Obras de Infraestructura para el inicio de obras de la Etapa I (que incluye la primera etapa del parque público que comprende el sector de la bahía central) una vez obtenido el Certificado de Aptitud Ambiental pasada la Audiencia Pública Ambiental para la Etapa 1, que se encuentra convocada para el 4 de septiembre de 2024.

“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.

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
Saldos al 30 de junio de 2022	60.328	1.896	1.772	63.996
Costos	107.126	33.565	7.586	148.277
Depreciación acumulada	(46.798)	(31.669)	(5.814)	(84.281)
Valor residual al 30 de junio de 2022	60.328	1.896	1.772	63.996
Altas	1.820	858	268	2.946
Bajas	(12.565)	-	(7)	(12.572)
Diferencia de conversión	-	-	(11)	(11)
Transferencias	(11.934)	93	-	(11.841)
Depreciación (ii)	(3.500)	(1.003)	(312)	(4.815)
Saldos al 30 de junio de 2023	34.149	1.844	1.710	37.703
Costos	84.445	34.516	7.837	126.798
Depreciación acumulada	(50.296)	(32.672)	(6.127)	(89.095)
Valor residual al 30 de junio de 2023	34.149	1.844	1.710	37.703
Altas	2.245	689	393	3.327
Bajas	-	(7)	(5)	(12)
Diferencia de conversión	-	-	(5)	(5)
Transferencias	-	10	-	10
Depreciación (ii)	(3.300)	(819)	(346)	(4.465)
Saldos al 30 de junio de 2024	33.094	1.717	1.747	36.558
Costos	86.690	35.208	8.220	130.118
Depreciación acumulada	(53.596)	(33.491)	(6.473)	(93.560)
Valor residual al 30 de junio de 2024	33.094	1.717	1.747	36.558

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2024 y 2023, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 3.306 y ARS 3.422 en “Costos”, ARS 1.147 y ARS 1.375 en “Gastos generales y de administración” y ARS 12 y ARS 18 en “Gastos de Comercialización”, respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

11. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2022	1.590	13.043	11.267	25.900
Altas	113	535	531	1.179
Diferencia de conversión	-	56	-	56
Transferencias	546	-	(2.151)	(1.605)
Bajas	(40)	(1.586)	(947)	(2.573)
Al 30 de junio de 2023	2.209	12.048	8.700	22.957
Altas	-	749	161	910
Diferencia de conversión	-	(1.062)	-	(1.062)
Bajas	(74)	(2.787)	-	(2.861)
Al 30 de junio de 2024	2.135	8.948	8.861	19.944
	30.06.2024	30.06.2023		
No corriente	19.533	22.422		
Corriente	411	535		
Total	19.944	22.957		

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, encontrándose el primero de ellos hipotecado para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 8.257 y ARS 10.455 al 30 de junio de 2024 y 2023. Durante el ejercicio 2024, se realizaron ciertas operaciones significativas relacionadas con la propiedad, como la venta de dos padrones por Vista al Muelle S.A. ("VAM") al Fideicomiso Boating y, por otra parte, se canceló la deuda con una contraparte no relacionada mediante la entrega en pago de unidades en las Torres 1 y 2 del complejo Carrasco Boating, por un total de USD 6,8 millones. Además, se avanzó con la Intendencia de Canelones en la firma de un nuevo contrato plan, certificando contraprestaciones por USD 4,5 millones y redefiniendo obligaciones de infraestructura y manejo urbano.

12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2022	1.777	1.702	23.582	27.061
Costos	1.777	10.559	27.635	39.971
Amortización acumulada	-	(8.857)	(4.053)	(12.910)
Valor residual al 30 de junio de 2022	1.777	1.702	23.582	27.061
Altas	-	532	4.725	5.257
Bajas	-	-	(665)	(665)
Transferencias	-	-	(742)	(742)
Amortizaciones (i)	-	(1.308)	(85)	(1.393)
Saldos al 30 de junio de 2023	1.777	926	26.815	29.518
Costos	1.777	11.091	30.954	43.822
Amortización acumulada	-	(10.165)	(4.139)	(14.304)
Valor residual al 30 de junio de 2023	1.777	926	26.815	29.518
Altas	6	536	8.082	8.624
Bajas	-	-	(237)	(237)
Transferencias	-	-	27.412	27.412
Diferencia de conversión	1	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(690)	(37)	(727)
Saldos al 30 de junio de 2024	1.784	772	62.035	64.591
Costos	1.784	11.627	66.211	79.622
Amortización acumulada	-	(10.855)	(4.176)	(15.031)
Valor residual al 30 de junio de 2024	1.784	772	62.035	64.591

(i) Al 30 de junio de 2024 y 2023, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 565 y ARS 817 dentro de "Costos", ARS 162 y ARS 576 en "Gastos generales y de administración", respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

13. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	2.066	1.697
Centro de convenciones	8.611	9.207
Total derecho de uso de activos	<u>10.677</u>	<u>10.904</u>
No corriente	10.677	10.904
Total	<u>10.677</u>	<u>10.904</u>

La evolución de los derechos de uso del grupo durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023 fue la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Inicio del ejercicio	10.904	9.949
Alta	818	1.673
Depreciación	(1.045)	(718)
Saldo al cierre	<u>10.677</u>	<u>10.904</u>

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	452	110
Maquinarias y equipamientos	-	15
Centro de convenciones	593	593
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	<u>1.045</u>	<u>718</u>

(i) Al 30 de junio de 2024 el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 629 en "Costos", ARS 79 en "Gastos generales y de administración" y ARS 337 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>
Intereses por pasivo por arrendamientos	(1.050)	(825)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(311)	(498)

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 es la siguiente:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.978	1.608
Centro de convenciones	8.971	9.601
Total pasivo por arrendamientos	<u>10.949</u>	<u>11.209</u>
No corriente	9.057	9.821
Corriente	1.892	1.388
Total	<u>10.949</u>	<u>11.209</u>

14. Instrumentos financieros por categoría

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 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			
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 15)	89.958	-	-	89.958	23.514	113.472
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	17.561	-	17.561	-	17.561
- Fondos comunes de inversión	-	61.191	-	61.191	-	61.191
- Bonos	-	41.887	-	41.887	-	41.887
- Otros	5.516	4.675	25	10.216	-	10.216
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	57	-	-	57	-	57
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	20.503	-	-	20.503	-	20.503
- Inversiones a corto plazo	-	7.794	-	7.794	-	7.794
Total de activo	116.034	133.108	25	249.167	23.514	272.681
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	36.699	-	-	36.699	74.305	111.004
Préstamos (Nota 20)	366.754	-	-	366.754	-	366.754
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	4	-	4	-	4
Total de pasivo	403.453	4	-	403.457	74.305	477.762

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
30 de junio de 2023					
Activos según el estado de situación financiera					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 15)	89.732	-	89.732	27.322	117.054
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	18.747	18.747	-	18.747
- Fondos comunes de inversión	-	74.871	74.871	-	74.871
- Bonos	-	34.236	34.236	-	34.236
- Otros	2.330	4.808	7.138	-	7.138
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	19.520	-	19.520	-	19.520
- Inversiones a corto plazo	-	12.933	12.933	-	12.933
Total de activo	111.582	145.595	257.177	27.322	284.499

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2023					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	73.065	-	73.065	75.149	148.214
Préstamos (Nota 20)	401.033	-	401.033	-	401.033
Instrumentos financieros derivados:					
- Futuros sobre bonos	-	22	22	-	22
Total de pasivo	474.098	22	474.120	75.149	549.269

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

	30.06.2024			30.06.2023		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	97.321	(7.363)	89.958	95.245	(5.513)	89.732
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	29.336	7.363	36.699	67.552	5.513	73.065

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	33.890	-	33.890
Intereses perdidos	(39.306)	-	(39.306)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.050)	-	(1.050)
Diferencias de cambio, netas	14.987	-	14.987
Resultado por recompra de obligaciones	(181)	-	(181)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	95.510	95.510
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.890	-	1.890
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(1.387)	(1.387)
Otros costos financieros	(11.882)	-	(11.882)
Resultado neto (i)	(1.652)	94.123	92.471

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	3.064	-	3.064
Intereses perdidos	(44.245)	-	(44.245)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(825)	-	(825)
Diferencias de cambio, netas	25.124	-	25.124
Resultado por recompra de obligaciones	739	-	739
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	27.518	27.518
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.456	-	2.456
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	171	171
Otros costos financieros	(7.039)	-	(7.039)
Resultado neto (i)	(20.726)	27.689	6.963

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2022			
Intereses ganados	3.707	-	3.707
Intereses perdidos	(65.441)	-	(65.441)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(962)	-	(962)
Diferencias de cambio, netas	115.383	-	115.383
Resultado por recompra de obligaciones	11.694	-	11.694
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	11.645	11.645
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.026	-	1.026
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	261	261
Otros costos financieros	(3.705)	-	(3.705)
Resultado neto (i)	61.702	11.906	73.608

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

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos. El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Nivel 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

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	-

Al 30 de junio 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

15. Créditos por ventas y otros créditos

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios	43.246	55.429
Menos: Previsión para deudores incobrables	(3.077)	(4.436)
Total créditos por ventas	40.169	50.993
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	40.196	34.790
Adelantos a proveedores	9.322	8.653
Créditos fiscales	4.928	5.499
Gastos pagados por adelantado	2.487	2.263
Plan incentivo largo plazo	1	4
Dividendos a cobrar	4.731	-
Créditos diversos	8.561	10.416
Total otros créditos	70.226	61.625
Total créditos por ventas y otros créditos	110.395	112.618
No corriente	34.197	16.485
Corriente	76.198	96.133
Total	110.395	112.618

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

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Inicio del ejercicio	4.436	6.836
Altas (i)	841	780
Recuperos (i)	(212)	(449)
Diferencia de cambio	2.996	1.378
Utilizaciones durante ejercicio	(11)	-
RECPAM	(4.973)	(4.109)
Cierre del ejercicio	3.077	4.436

(i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

Los créditos por ventas del Grupo comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). El Grupo también posee créditos con partes relacionadas, los cuales no están vencidos ni han sido provisionados.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2024 y 2023 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	6.751	1.133	3.735	26.241	3.077	40.937	94,66%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	-	2.309	-	2.309	5,34%
Total al 30 de junio de 2024	6.751	1.133	3.735	28.550	3.077	43.246	100,00%
Alquileres y servicios	1.690	457	3.830	44.369	4.436	54.782	98,83%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	643	4	-	647	1,17%
Total al 30 de junio de 2023	1.690	457	4.473	44.373	4.436	55.429	100,00%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

16. Información de flujo de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

	Nota	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Resultado del ejercicio		(23.054)	215.837	279.471
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	21	(40.548)	(245.490)	22.183
Amortizaciones y depreciaciones	24	6.548	7.056	7.453
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	26	2	2.543	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	350.591	182.590	(109.329)
Desvalorización de otros activos		-	126	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	26	1.365	-	-
Realización de diferencia de conversión	26	-	(1.588)	-
Resultado por venta de propiedades para la venta		(3.808)	(11.112)	-
Resultados financieros, netos		(104.927)	(71.718)	(114.516)
Provisiones y previsiones		6.970	78.250	12.497
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	(34.037)	(9.740)	2.840
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>				
Disminución / (Aumento) en inventarios		121	(230)	(56)
(Aumento) / Disminución en propiedades para la venta		(655)	342	713
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		4.766	(2.616)	(249)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(49.454)	(1.081)	4.997
(Disminución) / Aumento en remuneraciones y cargas sociales		(2.015)	3.418	249
Disminución en provisiones		(615)	(249)	(776)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		111.250	146.338	105.477

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	-	-	97
Emisión de Obligaciones Negociables	-	170.673	34.474
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	531	1.482
Otros resultados integrales del ejercicio	3.816	4.776	1.405
Permuta de propiedades de inversión	704	-	25.141
Cancelación de Obligaciones propias en cartera	-	-	5.071
Disminución de pasivo por arrendamientos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	22
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	10	85	12.480
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	-	11.926	4.804
Disminución de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	988	4.448
Disminución del superávit por revaluación a través un aumento de pasivo por impuesto diferido	-	-	1.560
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	-	-	208
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	-	6.929
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	-	3.533
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	115	-
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	-	360
Aportes del interés no controlante a través de una disminución de préstamos	-	-	33
Aportes del interés no controlante a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	-	-	26
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	-	4.726	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	1.367	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	-	48	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	4.163	6.297	-
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	290	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	61.582	9.423	-
Aumento de derechos de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	818	1.676	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	2.155	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión	-	197	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	546	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	171	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.639	710	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta	-	2.151	-
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	2.270	1.256	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	3.021	-	-
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	5.396	-	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	27.412	-	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	7.895	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	498	-	-
Aumento de préstamos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	376	-	-
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	997	-	-

Véase nuestro informe de fecha 02/09/24
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

17. Patrimonio

Capital social y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Acciones propias en cartera

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

El 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad extendió por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires ("BCBA"), el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

Con fecha 21 de septiembre de 2022, la Sociedad comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 9.419.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,51% del programa aprobado y 1,16% del capital social.

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

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

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

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

Con fecha 4 de enero de 2024, la Compañía informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 15 de junio de 2023 por hasta la suma de ARS 5.000 millones, con un plazo de vigencia fijado en 180 días, extendido por un plazo adicional de 180 días, a partir del vencimiento inicial operado el 13 de diciembre de 2023, finalizó en fecha 21 de diciembre de 2023, por haberse completado el monto oportunamente aprobado para la adquisición de acciones propias, habiéndose alcanzado el 99,95% de dicho programa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.250 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

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

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 e incluyendo los programas aprobados el 4 de enero y 20 de marzo de 2024, y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad adquirió 20.681.131 acciones ordinarias (valor nominal ARS 10 por acción) por un total de ARS 17.865 millones. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición.

Con fecha 30 de mayo de 2024, el Directorio aprobó la incorporación a la cartera propia de la Sociedad las acciones no registradas que se encontraban bajo custodia de Caja de Valores S.A derivadas de un proceso de canje realizado en el año 1994 que oportunamente fueran canjeadas por acciones de la sociedad "Sociedad Anónima Mercado del Abasto ("SAMAP")" (posteriormente Alto Palermo S.A., luego por un cambio en la denominación social IRSA Propiedades Comerciales S.A. y actualmente IRSA, con posterioridad al proceso de fusión del ejercicio 2022). Considerando el tiempo transcurrido, y luego de realizar fuertes y públicos esfuerzos para lograr que dichos tenedores concluyeran el canje correspondiente, el Directorio resolvió aplicar la prescripción liberatoria prevista en el Código Civil y Comercial habiéndose cumplido los presupuestos que para su ejercicio se prevé: transcurso del tiempo durante el plazo legal (10 años) e inacción del acreedor.

En consecuencia, la Sociedad recibió la cantidad de 5.125.667 acciones de VN ARS 10 de IRSA, las cuales permanecerán en cartera de la Sociedad.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una cuenta de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta cuenta puede ser aplicado a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad y a la absorción de resultados no asignados negativos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Warrants

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

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

Reserva legal

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

Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

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

Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 31 de octubre de 2017 constituyó una reserva especial la cual fue desafectada posteriormente y al 30 de junio de 2024 asciende a ARS 58.076 millones.

Prima por negociación de acciones propias en cartera

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

Dividendos

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

Con fechas 28 de octubre de 2022 y 27 de abril de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA resolvió el pago de dividendos por ARS 4.340 millones y ARS 21.900 millones respectivamente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Con fecha 5 de octubre de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA resolvió el pago de dividendos por ARS 64.000 millones. A su vez, con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de IRSA de fecha 28 de octubre de 2022 en relación a la utilización y asignación de la reserva facultativa, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 55.000 millones. Ver nota 33 a los presentes estados financieros consolidados.

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

18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Anticipo de clientes (*)	38.829	33.768
Deudas comerciales	9.460	10.499
Provisión facturas a recibir	7.784	9.110
Derechos de admisión (*)	29.409	30.354
Otras ganancias a devengar	473	539
Depósitos de locatarios	483	524
Total deudas comerciales	86.438	84.794
Deudas fiscales	5.594	10.488
Otras deudas	18.972	52.932
Total otras deudas	24.566	63.420
Total deudas comerciales y otras deudas	111.004	148.214
No corriente	38.317	36.551
Corriente	72.687	111.663
Total	111.004	148.214

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

19. Provisiones

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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)	Total
Al 30 de junio de 2022	3.095	63	3.158
Aumentos (i)	28.519	-	28.519
Participación en los resultados	-	(59)	(59)
Recuperos (i)	(832)	-	(832)
Utilizaciones	(249)	-	(249)
RECPAM	(5.410)	-	(5.410)
Al 30 de junio de 2023	25.123	4	25.127
Aumentos (i)	6.768	-	6.768
Participación en los resultados	-	11	11
Recuperos (i)	(75)	-	(75)
Utilizaciones	(615)	-	(615)
RECPAM	(6.513)	-	(6.513)
Al 30 de junio de 2024	24.688	15	24.703

	30.06.2024	30.06.2023
No corriente	21.019	21.991
Corriente	3.684	3.136
Total	24.703	25.127

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

IDBD

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

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

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

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

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

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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 el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

20. Préstamos

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2024	30.06.2023
Obligaciones negociables	328.308	358.894	309.768	361.413
Préstamos bancarios y otros	6.568	9.565	6.568	9.565
Descubiertos bancarios	25.696	24.491	25.696	24.491
Otros préstamos	4.316	6.393	4.316	6.393
Préstamos con accionistas minoritarios	1.866	1.690	1.866	1.690
Total préstamos	366.754	401.033	348.214	403.552
No corriente	185.349	250.129		
Corriente	181.405	150.904		
Total	366.754	401.033		

Al 30 de junio de 2024 y 2023, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 3.793 y ARS 6.071, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

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

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30.06.2024	30.06.2023
Capital		
Menos de un año	172.974	145.003
Entre 1 y 2 años	114.319	100.855
Entre 2 y 3 años	25.588	77.256
Entre 3 y 4 años	45.001	26.100
Entre 4 y 5 años	-	44.740
	357.882	393.954
Intereses		
Menos de un año	8.431	5.901
Entre 1 y 2 años	5	754
Entre 2 y 3 años	-	424
Entre 3 y 4 años	436	-
	8.872	7.079
	366.754	401.033

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023.

	30.06.2024		
	Peso argentino	Dólares estadounidenses	Total
Préstamos por moneda y tasa			
A tasa fija:			
Peso argentino	31.351	-	31.351
Dólar estadounidense	-	290.000	290.000
Subtotal préstamos a tasa fija	31.351	290.000	321.351
A tasa variable:			
Peso argentino	45.403	-	45.403
Subtotal préstamos a tasa variable	45.403	-	45.403
Total préstamos bajo análisis	76.754	290.000	366.754
Total préstamos según estado de situación financiera	76.754	290.000	366.754

	30.06.2023		
	Peso argentino	Dólares estadounidenses	Total
Préstamos por moneda y tasa			
A tasa fija:			
Peso argentino	72.058	-	72.058
Dólar estadounidense	-	320.277	320.277
Subtotal préstamos a tasa fija	72.058	320.277	392.335
A tasa variable:			
Peso argentino	8.698	-	8.698
Subtotal préstamos a tasa variable	8.698	-	8.698
Total préstamos bajo análisis	80.756	320.277	401.033
Total préstamos según estado de situación financiera	80.756	320.277	401.033

A continuación, se describen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
IRSA	Clase XIV	jul-22	USD 171,20	22/6/2028	8,75%	17,5% en jun-24 - 17,5% en jun-25 - 17,5% en jun-26 - 17,5% en jun-27 - 30% en jun-28	Semestral
IRSA	Clase XV	ene-23	USD 61,75	25/3/2025	8,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XVI	ene-23	USD 28,25	25/7/2025	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XVII	jun-23	USD 25,00	7/12/2025	5,00%	Al vencimiento	1° trimestral y luego semestral
IRSA	Clase XVIII	feb-24	USD 21,41	28/2/2027	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XIX	feb-24	ARS 26.203,85	28/2/2025	Badlar + 0,99%	Al vencimiento	Trimestral
IRSA	Clase XX	jun-24	USD 23,02	10/6/2026	6,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXI	jun-24	ARS 17.012,71	10/6/2025	Badlar + 4,50%	Al vencimiento	Trimestral

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	30.06.2024	30.06.2023
Saldo al inicio del ejercicio	401.033	598.579
Toma de préstamos	123.728	300.304
Cancelación de préstamos	(115.435)	(419.762)
Obtención / (cancelación), neta de préstamos a corto plazo	38.626	(5.357)
Intereses pagados	(61.327)	(49.529)
Intereses devengados	37.578	27.779
Diferencias de cambio y de conversión, neta	163.804	270.373
RECPAM	(222.041)	(319.950)
Reclasificaciones y otros movimientos	788	(1.404)
Saldos al cierre del ejercicio	366.754	401.033

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Rescate total de las Obligaciones Negociables Clase XII

El 28 de diciembre de 2023, IRSA informó a los tenedores de Obligaciones Negociables Clase XII el rescate anticipado de la totalidad de las mismas por un monto de capital de UVA 53.784.674 (equivalentes a ARS 25.314 millones al momento del rescate), las cuales se encontraban vigentes y en circulación con vencimiento el día 31 de marzo de 2024, de acuerdo con los términos y condiciones de emisión detallados en el Suplemento de Prospecto de fecha 26 de marzo de 2021. El rescate y pago se llevó a cabo el 5 de enero de 2024. El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase XII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

Obligaciones Negociables Clase XVIII y XIX

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

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

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

Obligaciones Negociables Clase XX y XXI

El 10 de junio de 2024, IRSA emitió las Obligaciones Negociables Clase XX y XXI en el mercado local por la suma total equivalente a USD 42,0 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XX denominadas en dólares por un monto de USD 23,0 millones a una tasa fija del 6,0%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de junio de 2026. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- Obligaciones Negociables Clase XXI denominadas y pagaderas en pesos por ARS 17.012,7 millones a una tasa variable Badlar Privada más un margen de 4,50%, con intereses pagaderos trimestralmente. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 10 de junio de 2025. 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

21. Impuestos

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

Modificaciones impositivas – República Argentina

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

- (i) El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 (cierre entre agosto y diciembre 2021) o 2022 (cierre entre enero y julio 2022), según corresponda, sea igual o superior a ARS 100 millones.
- (ii) El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a ARS 300 millones.

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

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

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

Las sociedades que quedaron sujetas al pago a cuenta extraordinario fueron: IRSA, PAMSA, Fibesa y Arcos, todas con vencimiento abril 2023.

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

Considerando que se ha presentado la declaración jurada del impuesto a las ganancias del año 2023 confirmando que dichos anticipos eran un exceso a la obligación fiscal, el capital de dichos anticipos dejó de ser reclamados por parte del fisco. Sin embargo, en agosto 2023, la AFIP intimó a IRSA a ingresar los intereses resarcitorios. Dicha intimación se ha respondido con un recurso de apelación por considerar inconstitucional la RG 5248/22 y por lo tanto la lógica invalidez del reclamo de los intereses.

Con fecha 08 de julio 2024 se publicó la ley 27.743 "Medidas fiscales paliativas y relevantes". En su artículo 8 menciona la condonación de los intereses dentro del régimen del plan de facilidades de pago:

Artículo 8°- Serán condonados de pleno derecho la totalidad de los intereses resarcitorios y/o punitivos correspondientes a las obligaciones fiscales (incluye anticipos ordinarios y/o extraordinarios o pagos a cuenta) canceladas con anterioridad al 31 de marzo de 2024, inclusive. Este beneficio de condonación no está sujeto al cumplimiento de ninguna condición o requisito más que haberse realizado el pago de la obligación fiscal con anterioridad a la fecha antes mencionada. Quedan incluidos en esta condonación los intereses resarcitorios y punitivos que hayan sido incorporados a planes de facilidades de pago relacionados con anticipos ordinarios y/o extraordinarios o pagos a cuenta que hayan sido debidamente cancelados antes del 31 de marzo de 2024, inclusive. Dicho beneficio de condonación también aplica cuando los anticipos ordinarios y/o extraordinarios o pagos a cuenta dejaron o dejan de ser exigibles, respectivamente, en virtud de las presentaciones de las declaraciones juradas de impuestos que se hayan formalizado con anterioridad a la entrada en vigencia de este régimen, o por las declaraciones juradas rectificativas que deban presentarse en virtud de la regularización establecida en el presente título.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Por lo tanto, la causa por el reclamo de los intereses ha quedado abstracta y no corresponde ningún reclamo por parte del fisco.

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que ha sido absorbida por la Sociedad de acuerdo a lo detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla: reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88; actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63; actualizando el quebranto del período fiscal 2018, hasta la concurrencia del resultado impositivo del ejercicio, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25 y actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

En el mismo sentido, con fecha 16 de noviembre del 2022, IRSA presentó ante el Fisco la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio del 2022 aplicando el mismo mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral mencionado en el párrafo anterior y la actualización de los quebrantos acumulados.

La no aplicación de los mencionados mecanismos hubiera implicado que el impuesto a ingresar ascendiera a ARS 1.377 millones en el período fiscal 2021 y ARS 11.892 millones en el período fiscal 2022, de este modo la alícuota efectiva a ingresar hubiera insumido una sustancial porción de las rentas obtenidas por el contribuyente excediendo el límite razonable de imposición, configurándose en opinión del contribuyente y sus asesores fiscales y legales un supuesto de confiscatoriedad, supuesto que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido convalidado ni impugnado ni por el Fisco ni por tribunales superiores. En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo "Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo", sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

La doctrina legal de la CSJN antes expuesta resulta plenamente aplicable al caso particular de IRSA, toda vez que la aplicación de las normas que no permiten la aplicación del ajuste integral y sistemático por inflación impediría, al igual que lo ocurrido en "Candy", reconocer la totalidad del efecto inflacionario en su balance impositivo ocasionando que la compañía tribute sobre rendimientos ficticios.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, existen nuevos antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad y el fallo "Candy" reseñado más arriba. Así, a finales de octubre de 2022 la Corte Suprema de Justicia de la Nación, en el caso "Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva" ratificó el dictamen de la Procuración General de la Nación emitido en el "Recurso de Queja N°1, Telefónica de Argentina S.A. y Otro c/ EN-AFIP DGI s/ Dirección General Impositiva" sosteniendo la inadmisibilidad de un tributo que, en su aplicación, resulte confiscatorio para el contribuyente.

Considerando lo expuesto, el Directorio de la Sociedad en conjunto con sus asesores legales y fiscales reevaluaron, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, la decisión contable tomada al cierre del ejercicio anterior 2021, a la luz de los nuevos elementos de juicio, y concluyeron que toda la evidencia existente y, en particular, la última sentencia de la Corte Suprema de Justicia de la Nación, mencionada en el párrafo anterior, configuran una posición de favorabilidad mayor que una posición de rechazo en instancias superiores frente a una eventual controversia con el Fisco. Por todo lo detallado han decidido, siguiendo los lineamientos establecidos por las NIIF, revertir la provisión del impuesto mencionado registrada al 30 de junio de 2022 y 2021 por ARS 13.979 millones (moneda junio 2023), sus intereses provisionados al cierre del balance anual por ARS 366 millones (moneda junio 2023) y registrar en el impuesto diferido la actualización de los quebrantos remanentes alineando el tratamiento contable al criterio fiscal oportunamente presentado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En el mismo sentido, IRSA realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el ejercicio finalizado el 30 de junio del 2023 y 2024 aplicando el mismo criterio de ajuste por inflación sistémico e integral como la actualización de sus quebrantos acumulados.

Asimismo, cabe mencionar que el cómputo del impuesto diferido del presente ejercicio incluye la opción legal prevista en el art 195 de la Ley de Ganancias, el cual permite imputar un tercio del ajuste por inflación impositivo en este período fiscal y los dos tercios restantes en partes iguales en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes, siempre que se cumpla el requisito de ciertas inversiones en bienes de uso en los siguientes dos períodos fiscales.

El Grupo analiza la recuperabilidad de sus activos impositivos diferidos cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que impliquen un potencial indicio de revalorización o desvalorización. El valor de uso es determinado sobre la base de flujos de fondos impositivos proyectados.

Los flujos de fondos mencionados son elaborados en base a estimaciones respecto del comportamiento futuro de ciertas variables que resultan sensibles en la determinación del valor recuperable, entre las que se destacan: (i) proyecciones de ventas (ii) proyecciones de gastos; (iii) variables macroeconómicas como ser tasas de crecimiento, tasas de inflación, tipo de cambio, entre otras.

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Impuesto a las ganancias corriente (i)	(17.390)	68.848	(132.220)
Impuesto diferido	57.938	176.642	110.037
Impuesto a las ganancias	<u>40.548</u>	<u>245.490</u>	<u>(22.183)</u>

(i) Al 30 de junio de 2023 incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

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

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

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	23.398	9.515	(104.764)
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	10.764	1.133	(1.241)
Provisión de quebrantos	644	(2.017)	37.235
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	21.849	103.062	125.243
Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)	(18)	40.701	(665)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	974	1.388	(1.957)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(17.063)	91.708	(76.034)
Impuesto a las ganancias	<u>40.548</u>	<u>245.490</u>	<u>(22.183)</u>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2024 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%, mientras que al 30 de junio de 2023 y 2022 la misma fue del 35% y 34,99% respectivamente.

(ii) Al 30 de junio de 2023 incluye reversión de la provisión de impuesto a las ganancias. Ver "Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2024 y 2023 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	16.002	15.363
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	11.498	22.552
Activo por impuesto diferido	<u>27.500</u>	<u>37.915</u>

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(567.675)	(636.636)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(14.291)	(13.683)
Pasivo por impuesto diferido	<u>(581.966)</u>	<u>(650.319)</u>
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	<u>(554.466)</u>	<u>(612.404)</u>

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2024 y 2023, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	<u>30.06.2023</u>	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	<u>30.06.2024</u>
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	174	(20)	154
Deudas comerciales y otras deudas	26.134	(11.763)	14.371
Quebrantos impositivos	10.262	494	10.756
Préstamos	149	21	170
Créditos comerciales y otros créditos	-	117	117
Otros	1.196	736	1.932
Subtotal activos	<u>37.915</u>	<u>(10.415)</u>	<u>27.500</u>
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y PP&E	(601.377)	121.997	(479.380)
Créditos por venta y otros créditos	(3.990)	2.134	(1.856)
Inversiones	(9.381)	(3.368)	(12.749)
Ajuste por inflación impositivo	(26.724)	(46.825)	(73.549)
Activos Intangibles	(6.547)	(7.514)	(14.061)
Otros	(2.300)	1.929	(371)
Subtotal pasivos	<u>(650.319)</u>	<u>68.353</u>	<u>(581.966)</u>
(Pasivo) neto	<u>(612.404)</u>	<u>57.938</u>	<u>(554.466)</u>

	<u>30.06.2022</u>	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	<u>30.06.2023</u>
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	360	(186)	174
Deudas comerciales y otras deudas	12.116	14.018	26.134
Quebrantos impositivos	3.719	6.543	10.262
Préstamos	1.371	(1.222)	149
Otros	(42)	1.238	1.196
Subtotal activos	<u>17.524</u>	<u>20.391</u>	<u>37.915</u>
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y PP&E	(714.853)	113.476	(601.377)
Créditos por venta y otros créditos	(4.611)	621	(3.990)
Inversiones	(249)	(9.132)	(9.381)
Ajuste por inflación impositivo	(81.792)	55.068	(26.724)
Activos Intangibles	(5.447)	(1.100)	(6.547)
Otros	382	(2.682)	(2.300)
Subtotal pasivos	<u>(806.570)</u>	<u>156.251</u>	<u>(650.319)</u>
(Pasivo) neto	<u>(789.046)</u>	<u>176.642</u>	<u>(612.404)</u>

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de junio de 2024 los quebrantos impositivos reconocidos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

<u>Fecha generación</u>	<u>Fecha vencimiento</u>	<u>Total</u>
2020	2025	444
2021	2026	9.666
2022	2027	2.856
2023	2028	7.525
2024	2029	10.491
Total quebrantos impositivos		30.982

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

En función del efecto estimado y conjunto de todas estas cuestiones en los resultados de las compañías, la Gerencia estima que al 30 de junio de 2024 es probable que todos los activos por impuesto diferido reconocidos se realicen.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) de ARS 2.886 para el ejercicio 2024 y ARS 2.783 al 30 de junio de 2023. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

22. Arrendamientos

El Grupo como arrendatario

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

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Hasta 1 año	2.856	1.085	817
Más de 1 año y menos de 5 años	4.159	5.714	4.730
Más de 5 años	11.609	13.148	15.497
	18.624	19.947	21.044

El Grupo como arrendador

Arrendamientos:

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Hasta 1 año	42.194	44.959	21.697
Más de 1 año y menos de 5 años	32.829	44.673	56.595
Más de 5 años	207	2.147	10.202
	75.230	91.779	88.494

23. Ingresos

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Alquiler base	101.624	94.763	80.313
Alquiler contingente	61.959	71.956	66.449
Derechos de admisión	17.228	14.799	11.190
Estacionamiento	8.429	7.779	4.616
Comisiones	5.665	4.399	3.310
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.716	1.696	1.855
Otros alquileres y servicios	2.000	1.840	1.194
Aplanamiento de contratos escalonados	2.022	(23)	(4.270)
Ingresos por alquileres y servicios	200.643	197.209	164.657
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	61.548	55.585	34.427
Venta de propiedades para la venta	6.906	14.146	4.043
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	269.097	266.940	203.127
Expensas y fondo de promoción colectivo	59.449	64.781	53.853
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	59.449	64.781	53.853
Total ingresos	328.546	331.721	256.980

24. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Costo de venta de bienes y servicios	8.144	-	-	8.144
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	39.469	20.553	2.659	62.681
Amortizaciones y depreciaciones	4.811	1.388	349	6.548
Honorarios y retribuciones por servicios	2.800	6.732	1.861	11.393
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	31.972	4.073	55	36.100
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	12.228	70	2.193	14.491
Impuestos, tasas y contribuciones	6.185	2.352	9.470	18.007
Honorarios a directores (Nota 30) (i)	-	(352)	-	(352)
Alquileres y expensas	1.177	420	29	1.626
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	629	629
Otros gastos	2.455	2.047	113	4.615
Total al 30 de junio de 2024	109.241	37.283	17.358	163.882

(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 presente ejercicio, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del ejercicio, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen (reversión reexpresada al cierre ARS 13.749). Adicionalmente, los presentes Estados Financieros incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios de ARS 13.323 a ser sometida para aprobación en la Asamblea Ordinaria de Accionistas. El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones, además del efecto proveniente de subsidiarias.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2023
Costo de venta de bienes y servicios	7.481	-	7.481
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	40.080	20.865	63.483
Amortizaciones y depreciaciones	4.985	2.016	7.056
Honorarios y retribuciones por servicios	1.977	6.756	12.217
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	30.839	3.685	34.565
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	17.461	28	18.693
Impuestos, tasas y contribuciones	7.452	2.162	18.564
Honorarios a directores (Nota 30)	-	50.232	50.232
Alquileres y expensas	2.080	668	2.795
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	331
Otros gastos	2.090	1.897	4.096
Total al 30 de junio de 2023	114.445	88.309	219.513

Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2022
Costo de venta de bienes y servicios	4.880	-	4.880
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	34.527	16.114	51.848
Amortizaciones y depreciaciones	4.966	2.458	7.453
Honorarios y retribuciones por servicios	2.018	5.403	11.467
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	28.009	3.568	31.603
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	10.627	-	13.125
Impuestos, tasas y contribuciones	8.747	1.709	20.688
Honorarios a directores (Nota 30)	-	10.538	10.538
Alquileres y expensas	2.060	674	2.792
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	(254)
Otros gastos	1.206	1.804	3.083
Total al 30 de junio de 2022	97.040	42.268	157.223

25. Costos

	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	24.187	26.902	24.038
Compras y gastos	110.001	115.852	101.170
Diferencia de conversión	(1.062)	56	(1.266)
Transferencias	-	(1.605)	-
Bajas	(2.861)	(2.573)	-
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(21.024)	(24.187)	(26.902)
Total costos	109.241	114.445	97.040

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

	30.06.2024	30.06.2023
Real estate	19.944	22.957
Otros	1.080	1.230
Total inventarios al cierre del ejercicio (*)	21.024	24.187

(*) Incluye propiedades para la venta e inventarios

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

26. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Realización de diferencia de conversión (i)	-	1.588	-
Donaciones	(854)	(1.319)	(1.198)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	(1.365)	-	-
Juicios y otras contingencias	(6.693)	(27.687)	(2.213)
Honorarios por administración	338	396	295
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.890	2.456	1.026
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	(2)	(2.543)	-
Otros	1.918	376	2.578
Total otros resultados operativos, netos	<u>(4.768)</u>	<u>(26.733)</u>	<u>488</u>

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

27. Resultados financieros, netos

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Ingresos financieros:			
- Intereses ganados	33.890	3.064	3.707
Total ingresos financieros	<u>33.890</u>	<u>3.064</u>	<u>3.707</u>
Costos financieros:			
- Intereses perdidos	(40.356)	(45.070)	(66.403)
- Otros costos financieros	(8.690)	(6.484)	(7.228)
Total costos financieros	<u>(49.046)</u>	<u>(51.554)</u>	<u>(73.631)</u>
Otros resultados financieros:			
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	95.510	27.518	11.645
- Diferencias de cambio, neta	14.987	25.124	115.383
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(181)	739	11.694
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(1.387)	171	261
- Otros resultados financieros	(3.192)	(555)	3.523
Total otros resultados financieros	<u>105.737</u>	<u>52.997</u>	<u>142.506</u>
- RECPAM	2.475	53.215	22.338
Total resultados financieros, netos	<u>93.056</u>	<u>57.722</u>	<u>94.920</u>

28. Resultado por acción

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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación	742	748	757
Ajustes para el cálculo del resultado por acción diluido			
Conceptos que afectan la dilución	-	72	59
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido (i)	<u>742</u> (ii)	<u>820</u>	<u>816</u>

(a) Básico

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

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	(18.377)	213.076	276.741
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	742	748	757
Resultado por acción básico (i)	<u>(24,77)</u>	<u>284,86</u>	<u>365,58</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluibles. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	<u>30 de junio de 2024</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	(18.377)	213.076	276.741
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	742	820	816
Resultado por acción diluido (i)	(24,77) (ii)	259,85	339,14

(i) El resultado por acción al 30 de junio de 2023 y 2022 muestra el impacto comparativo de los incrementos de capital que no implicaron un cambio correspondiente en los recursos de la Sociedad.

(ii) Dado que el resultado del ejercicio arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado

29. Beneficios a empleados y pagos basados en acciones

Plan de Incentivos

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

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

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

El Grupo reconoció un cargo de ARS 3,23 y ARS 4,39 con relación al Plan de Incentivos por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 y 2023 y fue reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales. No se reconocieron cargos durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

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

	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>	<u>30.06.2022</u>
Al inicio	1.773.528	1.865.505	1.890.310
Otorgadas	(101.651)	(91.977)	(24.805)
Al cierre	1.671.877	1.773.528	1.865.505

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Plan de contribuciones definidas

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios. Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias: (i) jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable; (ii) incapacidad o discapacidad total o permanente del participante; (iii) muerte del participante. En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años. A partir del 1° de julio de 2023 únicamente se realizarán contribuciones del 100% sobre los Aportes Básicos.

El 1° de julio de 2023 entró en vigencia un nuevo plan de ILP, el cual cubre a determinadas posiciones claves. Un plan de compensación en el que los participantes tienen derecho a recibir una contribución definida si los objetivos definidos por la compañía para los próximos tres ejercicios se logran. Para recibir la contribución se requiere que los beneficiarios permanezcan en la Compañía hasta el fin del programa establecido en fecha 30 junio de 2026 y el logro de los objetivos

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 1.403 y ARS 1.287 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente.

30. Transacciones con partes relacionadas

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

Compensaciones al Directorio

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Compensaciones al Senior Management

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

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

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

La compensación agregada al Senior Management por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 asciende a ARS 539.

Contrato de Servicios Corporativos con Cresud

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

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

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

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

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

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Servicios Legales

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

Servicios hoteleros

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

Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios

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

Venta de espacio publicitario en medios

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

Compraventa de activos financieros

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Inversión en fondos de inversión de BACS

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

Préstamos

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

Operaciones financieras y de servicios con BHSA

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

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

Rubro	30.06.2024	30.06.2023
Créditos por ventas y otros créditos	28.257	29.012
Inversiones en activos financieros	4.207	6.397
Préstamos	(779)	(1.144)
Deudas comerciales y otras deudas	(17.102)	(49.109)
Total	14.583	(14.844)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	221	230	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	1.983	2.077	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	249	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	38	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	4.731	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.375	2.957	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(509)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	16	7	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	-	4	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(522)	(321)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	-	45	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	167	Aportes pendientes de suscripción	Créditos por ventas y otros créditos
	29	100	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(497)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(21)	(260)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	67	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	4	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	11	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	8.120	4.071		
Cresud	558	-	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(2.121)	(2.912)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	424	1.586	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	-	(937)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(12)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(1.142)	(2.275)		
Futuros y Opciones S.A.	5	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(257)	(326)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(252)	(323)		
Directores	(5.576)	(43.982)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacífico	3.249	5.833	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	3	-	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global LTD	1.800	2.734	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	17.672	17.607	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	-	1.889	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(9.214)	(351)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(47)	(33)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	31	10	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(119)	(117)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	58	93	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	7.857	(16.317)		
Total al cierre del ejercicio	14.583	(14.844)		

(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 los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024, 2023 y 2022:

Sociedad relacionada	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	Descripción de la operación
BACS	-	-	464	Operaciones financieras
Metropolitan (1)	-	-	249	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	(24)	(12)	208	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	(8)	(5)	186	Arrendamientos y/o derechos de uso
Lipstick Management LLC	-	-	160	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd	1.563	279	1.538	Operaciones financieras
Condor	-	15	215	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (2)	213	260	1.089	Operaciones financieras
	54	(234)	(111)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	276	342	249	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	2.074	645	4.247	
Cresud	80	386	490	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(9.954)	(10.575)	(9.091)	Servicios corporativos
	(155)	14.768	(201)	Operaciones financieras
Total controlante	(10.029)	4.579	(8.802)	
Helmir	(301)	(93)	7	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(301)	(93)	7	
Directores (3)	352	(50.232)	(10.538)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(539)	(661)	(617)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	3.241	490	-	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	937	799	907	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	3.904	250	15	Operaciones financieras
Otras	62	56	48	Servicios corporativos
	(193)	(67)	82	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(451)	(335)	122	Operaciones financieras
	(354)	(557)	(505)	Donaciones
	(1.017)	(799)	(119)	Honorarios y remuneraciones
	(488)	(372)	(394)	Servicios legales
Total otras	5.454	(51.428)	(10.999)	
Total al cierre del ejercicio	(2.802)	(46.297)	(15.547)	

- (1) Con fecha 31/01/2021 se liquidó Metropolitan.
- (2) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Quality Invest S.A.
- (3) Ver Nota 24 a los presentes estados financieros consolidados.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
Banco Hipotecario S.A.	(83)	-	Venta de acciones
GCDI	(151)	-	Venta de acciones
Quality Invest S.A.	(25.961)	-	Venta de acciones
Total venta de acciones	(26.195)	-	
Quality Invest S.A.	-	(203)	Aportes irrevocables otorgados
Total aporte en asociadas y negocios conjuntos	-	(203)	
Cresud	(116.437)	(69.836)	Dividendos distribuidos
Helmir	(6.405)	(3.522)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(122.842)	(73.358)	
Condor	-	382	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	14.239	-	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	1.454	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe	442	803	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	16.135	1.185	

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9 Propiedades de inversión y Nota 10 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 12 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 14 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 15 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 25 Costos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 32 Activos y pasivos en moneda extranjera

32. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (3)	Monto (1)	T.C. (2)	30.06.2024	30.06.2023
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	26,34	909,00	23.944	24.361
Euros	0,01	973,18	10	85
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	19,95	912,00	18.193	19.372
Total Créditos y otros créditos			42.147	43.818
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	92,95	909,00	84.494	68.042
Libras	0,70	1.148,52	807	881
Nuevo Israel Shekel	3,86	241,90	933	1.297
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	2,64	912,00	2.408	5.595
Total inversiones en activos financieros			88.642	75.815
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	19,89	909,00	18.081	16.195
Pesos Uruguayos	0,52	23,01	12	-
Libras	-	1.148,52	2	-
Euros	-	973,18	4	7
Nuevo Israel Shekel	-	241,90	1	97
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			18.100	16.299
Total Activo			148.889	135.932
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	18,08	912,00	16.492	15.582
Pesos Uruguayos	1,30	23,01	30	33
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	10,01	912,00	9.129	45
Total Deudas comerciales y otras deudas			25.651	15.660
Préstamos				
Dólares estadounidenses	318,31	912,00	290.296	322.439
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,83	912,00	759	1.081
Total Préstamos			291.055	323.520
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	912,00	4	22
Total Instrumentos financieros derivados			4	22
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	11,90	912,00	10.849	10.812
Total pasivo por arrendamientos			10.849	10.812
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	83,98	241,90	20.314	20.568
Total Provisiones			20.314	20.568
Total Pasivo			347.873	370.582

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2024 según Banco Nación Argentina.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

33. Otros hechos relevantes del ejercicio

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Con fecha 15 de septiembre de 2023, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación ("warrants") para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia de: (i) el aumento del capital social por la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión; y (ii) la reforma del artículo séptimo de su estatuto social, modificando el valor nominal de ARS 1 a ARS 10, correspondientes a la liquidación de la capitalización informada el día 13 de septiembre de 2023, donde la cantidad de acciones de la Sociedad se modificó pasando de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, a 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, todo ello de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Accionistas del 27 de abril de 2023. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

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

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

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

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

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

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

Ejercicio de warrants

Durante el presente ejercicio, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 1,7 millones, por un equivalente de warrants convertidos de 4.041.117 y se procedió a dar de alta un total de 5.104.917 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

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

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

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

Por la extensión del plazo de usufructo bajo La Rural S.A., Ogden S.A. abonará por todo concepto a la SRA la suma de doce millones de dólares estadounidenses (USD 12 millones), los cuales se pagarán en cinco cuotas anuales. La primera de ellas fue abonada al aprobarse el acuerdo por parte de la asamblea de la SRA.

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

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

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

Con fecha 3 de mayo de 2024 el BCRA (Banco Central de la República Argentina) aprobó la distribución de dicho dividendo, abonándose el mismo en 3 cuotas mensuales y consecutivas el 27 de mayo, 27 de junio y 29 de julio del año 2024.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Pago de dividendos en efectivo – La Rural S.A.

En la Asamblea General Ordinaria del 25 de abril de 2024, La Rural S.A. aprobó el pago de dividendos por ARS 2.000 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria de accionistas.

Pago de dividendos en efectivo

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

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Como consecuencia del pago del dividendo en efectivo que efectuó la Sociedad con fecha 9 de mayo de 2024, cambiaron ciertos términos y condiciones de los warrants en circulación para suscribir acciones ordinarias:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,2272 (de valor nominal ARS 10). Ratio posterior a los ajustes: 1,3070 (de valor nominal ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,3522 (de valor nominal ARS 10). Precio posterior a los ajustes: USD 0,3307 (de valor nominal ARS 10).

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

Contexto económico en que opera el Grupo

El Grupo operó en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

- Actividad Económica: Al cierre del año 2023, el país experimentó una caída del 1,6% en su actividad económica, según datos del INDEC. Esta tendencia negativa continuó durante el primer trimestre de 2024, con una caída del 2,6% respecto al cuarto trimestre del año anterior, tendencia que se mantuvo durante el segundo trimestre del calendario 2024. La expectativa de contracción económica se mantiene para el resto del 2024 esperando una recuperación para el 2025 del 3,2% según los participantes del Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM).
- Inflación: Entre el 1 de julio de 2023 y el 30 de junio de 2024, la inflación acumulada alcanzó el 271,5% (medida por el IPC). Durante el primer semestre de 2024, la inflación mostró una desaceleración y la proyección de inflación anual para diciembre de 2024, según REM sería del 138,1%.
- Tipo de Cambio: En ese mismo período, de acuerdo con el tipo de cambio oficial, el peso argentino se depreció nominalmente frente al dólar estadounidense, pasando de ARS 256,70 a ARS 912 por cada dólar al cierre del periodo. De igual forma se comportó el dólar MEP, pasando de ARS 482,52 a ARS 1.348,58.
- Superávit Fiscal: Durante el primer semestre de 2024, Argentina logró un superávit fiscal del 0,4% del PBI como resultado del fuerte ajuste aplicado por el gobierno para ordenar las cuentas del sector público, reducir la emisión monetaria y bajar la inflación.
- Restricciones Cambiarias: La autoridad monetaria mantuvo las restricciones cambiarias establecidas en años anteriores durante todo el 2023 y el primer semestre del 2024, aunque el gobierno ha iniciado un proceso gradual para flexibilizarlas con el objetivo de fomentar un crecimiento sostenible. A pesar de estas restricciones, la compañía logró cumplir con todos los vencimientos financieros y contractuales.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Entre las primeras medidas adoptadas por el nuevo gobierno se encuentra un Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) emitido en diciembre de 2023, que introdujo modificaciones en diversas leyes. Aunque el DNU fue rechazado por la Cámara de Senadores del Congreso de la Nación, algunas de sus disposiciones permanecieron vigentes debido a acciones judiciales que suspendieron ciertas modificaciones. Posteriormente, en junio de 2024, se sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos. Esta ley declara la emergencia pública en materia administrativa, económica, financiera y energética por un año, y delega en el Poder Ejecutivo nacional facultades para reorganizar la administración pública, reducir el déficit y mejorar la transparencia en la gestión estatal. La ley también establece reformas en el mercado laboral, el código aduanero y el estatus de las empresas públicas. Aunque algunas disposiciones enfrentaron resistencia y desafíos judiciales, la ley ha sido considerada un paso fundamental para la reestructuración económica del país.

Las reformas propuestas por el nuevo gobierno, incluyendo la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, están en proceso de implementación y discusión legislativa. Aunque algunas disposiciones han sido aprobadas, muchas de las reformas aún enfrentan resistencia y desafíos judiciales. La evolución de estas reformas y las nuevas medidas que podrían anunciarse siguen siendo inciertas en este momento.

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

34. Hechos posteriores

Programa de Recompra de 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.

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.

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, que se encuentra pendiente. 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.