

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2024 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

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

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

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

Capital: 746.893.142 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.469.

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: 55,88% (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	746.893.142	7.469

(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 septiembre de 2024 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 15/10/2024.

Índice

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

Glosario de términos

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

Términos	Definiciones
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
MEP	Mercado Electrónico de Pagos
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Nota	30.09.2024	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	1.697.606	1.909.319
Propiedades, planta y equipo	9	41.988	40.993
Propiedades para la venta	10, 22	20.820	21.903
Activos intangibles	11	67.894	72.427
Derecho de uso de activos	12	6.112	11.972
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	151.518	145.066
Activos por impuesto diferido	19	5.201	6.834
Créditos por impuesto a las ganancias		11	12
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	29.252	38.345
Inversiones en activos financieros	13	8.743	11.428
Instrumentos financieros derivados	13	60	63
Total del activo no corriente		2.029.205	2.258.362
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	583	461
Inventarios	22	1.187	1.211
Créditos por impuesto a las ganancias		290	1.205
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	75.531	85.442
Inversiones en activos financieros	13	149.379	135.301
Instrumentos financieros derivados	13	77	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	30.243	31.730
Total del activo corriente		257.290	255.350
TOTAL DEL ACTIVO		2.286.495	2.513.712
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.089.615	1.209.497
Interés no controlante		75.902	82.744
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.165.517	1.292.241
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	170.404	207.834
Pasivo por arrendamientos	12	3.280	10.157
Pasivos por impuesto diferido	19	551.604	628.563
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	41.314	42.965
Impuesto a las ganancias a pagar		17.190	-
Provisiones	18	23.287	23.569
Remuneraciones y cargas sociales		114	125
Total del pasivo no corriente		807.193	913.213
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	209.991	203.411
Pasivo por arrendamientos	12	807	2.120
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	85.885	81.505
Impuesto a las ganancias a pagar		6.190	7.508
Provisiones	18	3.676	4.131
Instrumentos financieros derivados	13	-	4
Remuneraciones y cargas sociales		7.236	9.579
Total del pasivo corriente		313.785	308.258
TOTAL DEL PASIVO		1.120.978	1.221.471
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		2.286.495	2.513.712

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Ablovich
Síndico Titular

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

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023

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

	Nota	30.09.2024	30.09.2023
Ingresos	20	89.873	94.939
Costos	21, 22	(32.458)	(30.894)
Resultado bruto		57.415	64.045
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(225.499)	316.084
Gastos generales y de administración	21	(11.105)	1.266
Gastos de comercialización	21	(4.349)	(4.975)
Otros resultados operativos, netos	23	(4.046)	(1.278)
Resultado operativo		(187.584)	375.142
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	8.162	6.850
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		(179.422)	381.992
Ingresos financieros	24	722	1.169
Costos financieros	24	(11.644)	(12.736)
Otros resultados financieros	24	21.691	(7.288)
RECPAM	24	4.245	20.116
Resultados financieros, netos		15.014	1.261
Resultado antes de impuesto a las ganancias		(164.408)	383.253
Impuesto a las ganancias	19	55.373	(132.715)
Resultado del período		(109.035)	250.538
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(497)	(1.037)
Total de otros resultados integrales del período		(497)	(1.037)
Resultado y otros resultados integrales del período		(109.532)	249.501
Resultado del período atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(105.646)	238.061
Interés no controlante		(3.389)	12.477
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		(105.931)	237.055
Interés no controlante		(3.601)	12.446
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)			
Básico		(145,92)	323,89
Diluido		(145,92) (iii)	319,12

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

(ii) Ver Nota 28 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

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
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

(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 (iv)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	366.751	24.782	536.420	(11.556)	53.754	207.970	8.487	15.474	1.209.497	82.744	1.292.241
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(105.646)	(105.646)	(3.389)	(109.035)	
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(285)	-	(285)	(212)	(497)	
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(285)	(105.646)	(105.931)	(3.601)	(109.532)	
Recompra de acciones propias (iii)	(115)	115	-	-	-	-	-	(15.686)	-	(15.686)	-	(15.686)	
Ejercicio warrants (ii)	54	-	(1.362)	3.048	-	-	-	-	-	1.740	-	1.740	
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	86	86	
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.332)	(3.332)	
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(5)	-	(5)	5	-	
Saldos al 30 de septiembre de 2024	7.120	349	366.751	23.420	539.468	(11.556)	53.754	207.970	(7.489)	(90.172)	1.089.615	75.902	1.165.517

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

(ii) Al 30 de septiembre de 2024, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 71.510.561. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de julio de 2024. Al 30 de septiembre de 2024 se han recomprado 11.541.885 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(30.145)	81.807	(3.269)	65.122	(105.028)	8.487
Otros resultados integrales del período	-	-	(285)	-	-	(285)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(285)	-	-	(285)
Recompra de acciones propias	(15.686)	-	-	-	-	(15.686)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(5)	(5)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	(45.831)	81.807	(3.554)	65.122	(105.033)	(7.489)

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

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
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	366.736	26.105	533.334	2.091	41.808	207.970	49.004	273.886	1.508.298	93.031	1.601.329
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	238.061	238.061	12.477	250.538
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.006)	-	(1.006)	(31)	(1.037)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.006)	238.061	237.055	12.446	249.501
Recompra de acciones propias	(132)	-	132	-	-	-	-	-	-	(5.384)	-	(5.384)	-	(5.384)
Ejercicio warrants	-	-	-	-	(21)	64	-	-	-	-	-	43	-	43
Emisión de acciones	6.553	(6.553)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71	71
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.669)	(4.669)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(11)	-	(11)	-	(11)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	7.220	-	144	366.736	26.084	533.398	2.091	41.808	207.970	42.603	511.947	1.740.001	100.879	1.840.880

(i) Incluye ARS 13 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(13.845)	37.431	787	129.616	(104.985)	49.004
Otros resultados integrales del período	-	-	(1.006)	-	-	(1.006)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(1.006)	-	-	(1.006)
Recompra de acciones propias	(5.384)	-	-	-	-	(5.384)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(11)	(11)
Saldos al 30 de septiembre de 2023	(19.229)	37.431	(219)	129.616	(104.996)	42.603

(1) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

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

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
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023

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

	Nota	30.09.2024	30.09.2023
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	49.800	36.478
Impuesto a las ganancias pagado		(1.989)	(3.501)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		47.811	32.977
Actividades de inversión:			
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(13.872)	(4.172)
Cobros por venta de propiedades de inversión		105	14.977
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.247)	(760)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	3
Adquisición de activos intangibles		(960)	(309)
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		2.433	26.179
Cobros de instrumentos financieros derivados		23	-
Adquisición de inversiones en activos financieros		(58.069)	(61.574)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		47.229	45.899
Intereses cobrados		3.494	1.267
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		222	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(161)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(20.642)	21.349
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		4.464	3.062
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(12.779)	(8.980)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		13.370	(6.143)
Intereses pagados		(10.216)	(6.418)
Recompra de obligaciones negociables propias		(7.828)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		86	71
Ejercicio warrants		1.740	43
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(763)	(151)
Recompra de acciones propias		(15.686)	(5.384)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación (Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(27.612)	(23.900)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(443)	30.426
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	31.730	36.391
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(68)	(1.900)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(976)	1.830
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	30.243	66.747

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

José Daniel Abelovich
Síndico Titular

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

(Socio)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 1 F° 30
Marcelo Héctor Fuxman
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 5 de noviembre de 2024.

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 15 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,50% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 7), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

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

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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2024 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2024 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2024 (tres meses)</u> 12%	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2024 (doce meses)</u> 209%
-----------------------------	--	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2024 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

2.3. Comparabilidad de la información

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

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

3. Estacionalidad de las operaciones

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4. Adquisiciones y disposiciones

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

4.1. Zetol - Pago cuotas por compra acciones

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

4.2. Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Desde el 30 de junio de 2024 y hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

6. Información por segmentos

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descritos en la Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	30.09.2024				
	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	72.495	(426)	17.804	-	89.873
Costos	(14.595)	42	(17.905)	-	(32.458)
Resultado bruto	57.900	(384)	(101)	-	57.415
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(225.633)	134	-	-	(225.499)
Gastos generales y de administración	(11.201)	65	-	31	(11.105)
Gastos de comercialización	(4.377)	28	-	-	(4.349)
Otros resultados operativos, netos	(4.059)	(3)	47	(31)	(4.046)
Resultado operativo	(187.370)	(160)	(54)	-	(187.584)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7.927	235	-	-	8.162
Resultado del segmento	(179.443)	75	(54)	-	(179.422)
Activos reportables	1.968.707	519	-	317.269	2.286.495
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.120.978)	(1.120.978)
Activos netos reportables	1.968.707	519	-	(803.709)	1.165.517

	30.09.2023				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	78.185	(448)	17.202	-	94.939
Costos	(13.370)	43	(17.567)	-	(30.894)
Resultado bruto	64.815	(405)	(365)	-	64.045
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	316.055	29	-	-	316.084
Gastos generales y de administración	1.060	58	-	148	1.266
Gastos de comercialización	(5.018)	43	-	-	(4.975)
Otros resultados operativos, netos	(1.300)	(3)	173	(148)	(1.278)
Resultado operativo	375.612	(278)	(192)	-	375.142
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	6.427	423	-	-	6.850
Resultado del segmento	382.039	145	(192)	-	381.992
Activos reportables	2.909.481	225	-	369.918	3.279.624
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.438.728)	(1.438.728)
Activos netos reportables	2.909.481	225	-	(1.068.810)	1.840.896

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	30.09.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	51.841	4.101	1.462	13.822	1.269	72.495
Costos	(3.665)	(287)	(1.382)	(8.445)	(816)	(14.595)
Resultado bruto	48.176	3.814	80	5.377	453	57.900
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(5.574)	(67.743)	(152.130)	-	(186)	(225.633)
Gastos generales y de administración	(5.074)	(418)	(1.980)	(2.452)	(1.277)	(11.201)
Gastos de comercialización	(2.471)	(96)	(421)	(1.055)	(334)	(4.377)
Otros resultados operativos, netos	(73)	(65)	(6.860)	(54)	2.993	(4.059)
Resultado operativo	34.984	(64.508)	(161.311)	1.816	1.649	(187.370)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	7.927	7.927
Resultado del segmento	34.984	(64.508)	(161.311)	1.816	9.576	(179.443)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	776.243	268.025	677.282	-	2.212	1.723.762
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	145.977	145.977
Otros activos reportables	3.715	388	53.620	35.629	5.616	98.968
Activos reportables	779.958	268.413	730.902	35.629	153.805	1.968.707

	30.09.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	52.994	4.895	810	18.500	986	78.185
Costos	(3.087)	(303)	(664)	(8.488)	(828)	(13.370)
Resultado bruto	49.907	4.592	146	10.012	158	64.815
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.697)	99.430	224.659	-	(337)	316.055
Gastos generales y de administración	(5.958)	(491)	(2.370)	(2.858)	12.737	1.060
Gastos de comercialización	(2.648)	(114)	(720)	(1.335)	(201)	(5.018)
Otros resultados operativos, netos	(612)	(83)	(1.897)	(142)	1.434	(1.300)
Resultado operativo	32.992	103.334	219.818	5.677	13.791	375.612
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	6.427	6.427
Resultado del segmento	32.992	103.334	219.818	5.677	20.218	382.039
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	771.869	574.036	1.359.042	-	3.027	2.707.974
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	126.264	126.264
Otros activos reportables	2.759	426	29.973	36.039	6.046	75.243
Activos reportables	774.628	574.462	1.389.015	36.039	135.337	2.909.481

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

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

	30.09.2024	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	145.049	154.441
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(1.487)	(29.373)
Aportes de capital	28	-
Participación en los resultados	8.162	38.166
Otros resultados integrales	77	(93)
Dividendos (Nota 25)	(311)	(18.092)
Cierre del período / ejercicio (ii)	151.518	145.049

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

(ii) Al 30 de junio de 2024 incluye (ARS 17), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.2024	30.06.2024	30.09.2024	30.06.2024	30.09.2024	30.09.2023
	Asociadas y negocios conjuntos					
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.147	1.211	(64)	9
BHSA	29,50%	29,89%	119.291	116.381	4.398	6.081
BACS (1)	56,34%	56,35%	8.432	8.520	(88)	387
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	4.918	4.990	240	432
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	14.972	11.906	3.065	1.378
GCDI	27,39%	27,39%	2.135	1.442	692	(1.376)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	623	599	(4)	215
Total asociadas y negocios conjuntos			151.518	145.049	8.239	7.126

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero					
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio			
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)	(48)
BHSA	Argentina	Financiera	442.469.223	(**)	1.500	(**)	14.909	(**)	394.755
BACS (1)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	(235)	(**)	22.352
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		481		9.374
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998		1		6.196		29.621
GCDI	Argentina	Inmobiliaria	250.729.447		915		2.023		7.792

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

(*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

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

Puerto Retiro y La Rural (negocio conjunto)

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

8. Propiedades de inversión

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

	30.09.2024		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	1.165.804	743.515	1.637.680	736.980
Altas	12.880	4.037	5.000	9.973
Alta de costos iniciales de arrendamientos	-	38	18	240
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(25)	(52)	(151)	(198)
Transferencias	(198)	(2.721)	(30.742)	(7)
Bajas	(117)	(14)	(56.342)	-
Diferencia de conversión	(42)	-	(9)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(227.633)	2.134	(389.650)	(3.473)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	950.669	746.937	1.165.804	743.515

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

(ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 225.499 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

Nivel 2:

(a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 18,47% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2024 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

Nivel 3:

(a) resultado neto positivo de ARS 26.824 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;

(b) impacto positivo de ARS 45.164 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;

(c) una disminución de 16 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 26 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originado principalmente por una baja de los componentes riesgo país y costo de deuda de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 11.877 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 83.217 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

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

	30.09.2024	30.06.2024
Centros comerciales (i)	766.567	769.201
Oficinas y otras propiedades en alquiler	301.820	376.509
Reservas de tierra	627.082	761.307
Propiedades en desarrollo	523	523
Otros	1.614	1.779
Total	1.697.606	1.909.319

(i) Incluye cocheras.

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

	30.09.2024	30.09.2023
Ingresos (Nota 20)	75.000	76.345
Costos operativos directos	(22.964)	(21.896)
Costos de desarrollos	(512)	(349)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	11	7.203
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(225.510)	308.881

- (i) Al 30 de septiembre de 2024 corresponden ARS (5) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 5) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 16 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 16 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 30 de septiembre de 2023 corresponden (ARS 9.148) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 1.861) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y (ARS 7.287) por la venta del Edificio Maple) y ARS 16.351 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 8.202 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 130 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498 y ARS 8.019 por la venta del Edificio Maple).
- (ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados anuales.

No hubo cambios en dichas técnicas.

Véase nuestro informe de fecha 05/11/24

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

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.

Al 30 de septiembre 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). A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, se obtuvo el Certificado de Aptitud Ambiental y se comenzó con los trabajos de la Etapa I.

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

9. Propiedades, planta y equipo

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

	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Otros (i)</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Costos	97.206	39.480	9.217	145.903	142.180
Depreciación acumulada	(60.098)	(37.554)	(7.258)	(104.910)	(99.903)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	37.108	1.926	1.959	40.993	42.277
Altas	1.009	120	118	1.247	3.731
Bajas	-	-	-	-	(13)
Diferencia de conversión	-	-	(4)	(4)	(6)
Transferencias	-	1.010	-	1.010	11
Depreciación (ii)	(905)	(256)	(97)	(1.258)	(5.007)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	37.212	2.800	1.976	41.988	40.993
Costos	98.215	40.610	9.331	148.156	145.903
Depreciación acumulada	(61.003)	(37.810)	(7.355)	(106.168)	(104.910)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	37.212	2.800	1.976	41.988	40.993

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de septiembre de 2024, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 925 en “Costos”, ARS 331 en “Gastos generales y de administración” y ARS 2 en “Gastos de comercialización” respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

10. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	30.09.2024	30.06.2024
Al inicio del período / ejercicio	<u>2.394</u>	<u>10.034</u>	<u>9.936</u>	<u>22.364</u>	<u>25.742</u>
Altas	-	230	163	393	1.020
Diferencia de conversión	-	(919)	-	(919)	(1.190)
Bajas	-	(431)	(4)	(435)	(3.208)
Al cierre del período / ejercicio	<u>2.394</u>	<u>8.914</u>	<u>10.095</u>	<u>21.403</u>	<u>22.364</u>
No corriente				20.820	21.903
Corriente				583	461
Total				<u>21.403</u>	<u>22.364</u>

11. Activos intangibles

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

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	30.09.2024	30.06.2024
Costos	2.000	13.038	74.243	89.281	49.139
Amortización acumulada	-	(12.172)	(4.682)	(16.854)	(16.039)
Valor al inicio del período / ejercicio	<u>2.000</u>	<u>866</u>	<u>69.561</u>	<u>72.427</u>	<u>33.100</u>
Altas	-	960	-	960	9.671
Bajas	-	-	(125)	(125)	(266)
Desvalorización	-	-	(7.002)	(7.002)	-
Transferencias	-	1.909	-	1.909	30.737
Amortizaciones (i)	-	(264)	(11)	(275)	(815)
Saldos al cierre del período / ejercicio	<u>2.000</u>	<u>3.471</u>	<u>62.423</u>	<u>67.894</u>	<u>72.427</u>
Costos	2.000	15.907	67.116	85.023	89.281
Amortización acumulada	-	(12.436)	(4.693)	(17.129)	(16.854)
Valor al cierre del período / ejercicio	<u>2.000</u>	<u>3.471</u>	<u>62.423</u>	<u>67.894</u>	<u>72.427</u>

(i) Al 30 de septiembre de 2024 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 247 dentro de "Costos", ARS 26 en "Gastos generales y de administración" y ARS 2 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

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

	30.09.2024	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	2.188	2.316
Centro de convenciones	3.924	9.656
Total derecho de uso de activos	<u>6.112</u>	<u>11.972</u>
No corriente	6.112	11.972
Total	<u>6.112</u>	<u>11.972</u>

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

	30.09.2024	30.09.2023
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	128	109
Centro de convenciones	244	163
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	<u>372</u>	<u>272</u>

(i) Al 30 de septiembre de 2024 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 253 dentro de "Costos", ARS 21 en "Gastos generales y de administración" y ARS 98 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	2.013	2.218
Centro de convenciones	2.074	10.059
Total pasivo por arrendamientos	<u>4.087</u>	<u>12.277</u>
No corriente	3.280	10.157
Corriente	807	2.120
Total	<u>4.087</u>	<u>12.277</u>

13. Instrumentos financieros por categoría

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2024 son los siguientes:

	<u>Activos financieros a costo amortizado</u>	<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</u>		<u>Subtotal activos financieros</u>	<u>Activos no financieros</u>	<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 3</u>			
30 de septiembre de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	86.206	-	-	86.206	21.738	107.944
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	17.684	-	17.684	-	17.684
- Fondos comunes de inversión	-	77.407	-	77.407	-	77.407
- Bonos	-	54.288	-	54.288	-	54.288
- Otros	3.715	5.028	-	8.743	-	8.743
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	60	-	-	60	-	60
- Futuros sobre bonos	-	63	-	63	-	63
- Warrants	-	-	14	14	-	14
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	19.778	-	-	19.778	-	19.778
- Inversiones a corto plazo	6.905	3.560	-	10.465	-	10.465
Total de activo	<u>116.664</u>	<u>158.030</u>	<u>14</u>	<u>274.708</u>	<u>21.738</u>	<u>296.446</u>
	<u>Pasivos financieros a costo amortizado</u>	<u>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados</u>		<u>Subtotal pasivos financieros</u>	<u>Pasivos no financieros</u>	<u>Total</u>
		<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 3</u>			
30 de septiembre de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	46.892	-	-	46.892	80.307	127.199
Préstamos (Nota 17)	380.395	-	-	380.395	-	380.395
Total de pasivo	<u>427.287</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>427.287</u>	<u>80.307</u>	<u>507.594</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	100.871	-	-	100.871	26.366	127.237
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	19.691	-	19.691	-	19.691
- Fondos comunes de inversión	-	68.614	-	68.614	-	68.614
- Bonos	-	46.968	-	46.968	-	46.968
- Otros	6.186	5.242	28	11.456	-	11.456
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	63	-	-	63	-	63
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	22.991	-	-	22.991	-	22.991
- Inversiones a corto plazo	-	8.739	-	8.739	-	8.739
Total de activo	130.111	149.254	28	279.393	26.366	305.759
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	41.151	-	-	41.151	83.319	124.470
Préstamos (Nota 17)	411.245	-	-	411.245	-	411.245
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	4	-	4	-	4
Total de pasivo	452.396	4	-	452.400	83.319	535.719

Al 30 de septiembre de 2024 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

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

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

14. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.09.2024	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	40.775	48.492
Menos: Previsión para deudores incobrables	(3.161)	(3.450)
Total créditos por ventas	37.614	45.042
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	44.038	45.072
Adelantos a proveedores	10.953	10.453
Créditos fiscales	5.630	5.526
Gastos pagados por adelantado	2.900	2.789
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos a cobrar	-	5.305
Créditos diversos	3.647	9.599
Total otros créditos	67.169	78.745
Total créditos por ventas y otros créditos	104.783	123.787
No corriente	29.252	38.345
Corriente	75.531	85.442
Total	104.783	123.787

Véase nuestro informe de fecha 05/11/24
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

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

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Inicio del período / ejercicio	3.450	4.974
Altas (i)	215	943
Recuperos (i)	(128)	(238)
Diferencia de cambio	135	3.359
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(135)	(12)
RECPAM	(376)	(5.576)
Cierre del período / ejercicio	3.161	3.450

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

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	Nota	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Resultado del período		(109.035)	250.538
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	(55.373)	132.715
Amortizaciones y depreciaciones	21	1.982	1.776
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	-	4
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	225.499	(316.084)
Resultado por modificación arrendamientos		(1.555)	-
Pérdida por desvalorización de activos intangibles		7.002	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	(946)	1.725
Resultado por venta de propiedades para la venta		(493)	(80)
Resultados financieros, netos		(17.091)	(8.331)
Provisiones y provisiones		3.051	(9.173)
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	(8.162)	(6.850)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Aumento en inventarios		(6)	(275)
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta		221	(62)
Disminución en créditos por venta y otros créditos		11.107	9.474
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(3.955)	(14.060)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(2.379)	(4.555)
Disminución en provisiones		(67)	(284)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		49.800	36.478

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2024 y 2023:

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	311	-
Otros resultados integrales del período	497	1.037
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.010	12
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	4.669
Aumento de derechos de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	-	915
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	3.332	-
Permuta propiedades de inversión	14	698
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	-	2.793
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	2.012
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	1.909	-
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.654	-
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	28	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	3.069	-
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	5.487	-
Disminución inversión en activos financieros mediante aumento en instrumentos financieros derivados	28	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Anticipo de clientes (*)	40.571	43.539
Deudas comerciales	15.537	10.608
Provisión facturas a recibir	8.139	8.728
Derechos de admisión (*)	32.797	32.977
Otras ganancias a devengar	511	530
Depósitos de locatarios	525	542
Total deudas comerciales	98.080	96.924
Deudas fiscales	6.428	6.273
Otras deudas	22.691	21.273
Total otras deudas	29.119	27.546
Total deudas comerciales y otras deudas	127.199	124.470
No corriente	41.314	42.965
Corriente	85.885	81.505
Total	127.199	124.470

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

17. Préstamos

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

	<u>Valor en libros</u>		<u>Valor razonable</u>	
	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Obligaciones negociables	333.616	368.135	338.481	347.346
Préstamos bancarios y otros	4.140	7.365	4.140	7.365
Descubiertos bancarios	38.761	28.813	38.761	28.813
Otros préstamos	1.883	4.840	1.883	4.840
Préstamos con accionistas minoritarios	1.995	2.092	1.995	2.092
Total préstamos	380.395	411.245	385.260	390.456
No corriente	170.404	207.834		
Corriente	209.991	203.411		
Total	380.395	411.245		

18. Provisiones

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

	<u>Reclamos legales (iii)</u>	<u>Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Inicio del período / ejercicio	27.683	17	27.700	28.175
Aumentos (i)	1.125	-	1.125	7.589
Participación en los resultados	-	12	12	12
Recuperos (i)	(301)	(29)	(330)	(84)
Utilizaciones	(67)	-	(67)	(690)
RECPAM	(1.477)	-	(1.477)	(7.302)
Cierre del período / ejercicio	26.963	-	26.963	27.700
No corriente			23.287	23.569
Corriente			3.676	4.131
Total			26.963	27.700

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

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

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

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

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

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

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

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

19. Impuestos

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

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(19.953)	(4.397)
Impuesto diferido	75.326	(128.318)
Impuesto a las ganancias	<u>55.373</u>	<u>(132.715)</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	56.036	(135.302)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	3.760	3.927
Previsión de quebrantos	507	(402)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	4.134	(4.623)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(2)	4.737
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(3.117)	(4.531)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(5.945)	3.479
Impuesto a las ganancias	55.373	(132.715)

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Inicio del período / ejercicio	(621.729)	(686.695)
Cargo por impuesto diferido	75.326	64.966
Cierre del período / ejercicio	(546.403)	(621.729)
Activo por impuesto diferido	5.201	6.834
Pasivo por impuesto diferido	(551.604)	(628.563)
Pasivo neto por impuesto diferido	(546.403)	(621.729)

20. Ingresos

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Alquiler base	34.337	28.900
Alquiler contingente	11.923	20.333
Derechos de admisión	5.016	4.598
Estacionamiento	2.929	2.859
Comisiones	1.743	677
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	498	463
Otros alquileres y servicios	688	573
Aplanamiento de contratos escalonados	62	740
Ingresos por alquileres y servicios	57.196	59.143
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	13.820	18.482
Venta de propiedades para la venta	1.053	112
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	72.069	77.737
Expensas y fondo de promoción colectivo	17.804	17.202
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	17.804	17.202
Total ingresos	89.873	94.939

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

21. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2024	30.09.2023
Costo de venta de bienes y servicios	1.807	-	-	1.807	1.558
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	11.926	4.947	639	17.512	17.305
Amortizaciones y depreciaciones	1.502	378	102	1.982	1.776
Honorarios y retribuciones por servicios	1.160	1.399	361	2.920	3.087
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	10.131	1.075	15	11.221	10.664
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	2.632	10	929	3.571	4.610
Impuestos, tasas y contribuciones	2.105	529	2.171	4.805	5.043
Honorarios a directores (Nota 25) (i)	-	2.140	-	2.140	(11.387)
Alquileres y expensas	434	142	6	582	364
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	87	87	167
Otros gastos	761	485	39	1.285	1.416
Total al 30 de septiembre de 2024	32.458	11.105	4.349	47.912	-
Total al 30 de septiembre de 2023	30.894	(1.266)	4.975	-	34.603

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

22. Costos

	30.09.2024	30.09.2023
Inventarios al inicio del período	23.575	27.118
Compras y gastos	32.827	30.885
Diferencia de conversión	(919)	(226)
Bajas	(435)	(31)
Inventarios al cierre del período	(22.590)	(26.852)
Total costos	32.458	30.894

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

	30.09.2024	30.06.2024
Real estate	21.403	22.364
Otros	1.187	1.211
Total inventarios al cierre del período (*)	22.590	23.575

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

23. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2024	30.09.2023
Donaciones	(164)	(102)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	946	(1.725)
Juicios y otras contingencias	(824)	(2.047)
Honorarios por administración	140	104
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	239	936
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(4)
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	(7.002)	-
Otros	2.619	1.560
Total otros resultados operativos, netos	(4.046)	(1.278)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

24. Resultados financieros, netos

	<u>30.09.2024</u>	<u>30.09.2023</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	722	1.169
Total ingresos financieros	<u>722</u>	<u>1.169</u>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(10.904)	(11.432)
- Otros costos financieros	(740)	(1.304)
Total costos financieros	<u>(11.644)</u>	<u>(12.736)</u>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	7.232	895
- Diferencia de cambio, neta	14.324	(12.384)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	27	(97)
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	108	(25)
- Otros resultados financieros	-	4.323
Total otros resultados financieros	<u>21.691</u>	<u>(7.288)</u>
- RECPAM	4.245	20.116
Total resultados financieros, netos	<u>15.014</u>	<u>1.261</u>

25. Transacciones con partes relacionadas

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

<u>Rubro</u>	<u>30.09.2024</u>	<u>30.06.2024</u>
Créditos por ventas y otros créditos	25.371	31.685
Inversiones en activos financieros	4.480	4.717
Préstamos	(818)	(874)
Deudas comerciales y otras deudas	(21.349)	(19.176)
Total	<u>7.684</u>	<u>16.352</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2024	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	235	248	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.111	2.223	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	272	279	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	42	43	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	5.305	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	2.031	1.542	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(2)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	3	18	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(539)	(586)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	(28)	-	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	101	33	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(13)	(24)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	12	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	12	12	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	4.237	9.104		
Cresud	18	626	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(3.391)	(2.378)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	454	476	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(3)	(3)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(2.922)	(1.279)		
Futuros y Opciones S.A.	8	5	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(279)	(288)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(271)	(283)		
Directores	(7.472)	(6.252)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacifico	3.474	3.643	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	2	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Rundel Global LTD	1.915	2.018	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	19.088	19.816	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	(10.267)	(10.332)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(34)	(53)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	48	35	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(140)	(133)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	26	65	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	6.640	8.810		
Total al cierre del período / ejercicio	7.684	16.352		

(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.