

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

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: 762.520.793 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.625.

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

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

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

Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital: 412.158.780 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 54,06% (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	762.520.793	7.625

(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 2025 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 12/06/2025.

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	9
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios	29
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	30
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	31
Nota 6 - Información por segmentos	36
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	40
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	42
Nota 9 - Propiedades de inversión	44
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	49
Nota 11 - Propiedades para la venta	49
Nota 12 - Activos intangibles	50
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	50
Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría	51
Nota 15 - Créditos por ventas y otros créditos	55
Nota 16 - Información de flujo de efectivo	55
Nota 17 - Patrimonio	57
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	61
Nota 19 - Provisiones	61
Nota 20 - Préstamos	63
Nota 21 - Impuestos	65
Nota 22 - Arrendamientos	68
Nota 23 - Ingresos	69
Nota 24 - Gastos por naturaleza	69
Nota 25 - Costos	70
Nota 26 - Otros resultados operativos, netos	70
Nota 27 - Resultados financieros, netos	70
Nota 28 - Resultado por acción	71
Nota 29 - Beneficios a empleados y pagos basados en acciones	71
Nota 30 - Transacciones con partes relacionadas	72
Nota 31 - Resolución General N° 622 de la CNV	78
Nota 32 - Activos y pasivos en moneda extranjera	78
Nota 33 - Otros hechos relevantes del ejercicio	79
Nota 34 - Hechos posteriores	79

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
ABL	Area Bruta Locativa
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.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
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.
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.
Fibesa	Fibesa S.A.U.
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.
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
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
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.
TOCF	Tribunal Oral en lo Criminal Federal
U.P.	Uso portuario

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	2.344.667	2.373.986
Propiedades, planta y equipo	10	54.091	50.969
Propiedades para la venta	11, 25	124.720	27.233
Activos intangibles	12	18.129	90.053
Derecho de uso de activos	13	11.885	14.886
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	178.204	180.372
Activos por impuesto diferido	21	6.920	8.498
Créditos por impuesto a las ganancias		58	15
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	32.996	47.677
Inversiones en activos financieros	14	27.563	14.210
Instrumentos financieros derivados	14	-	78
Total del activo no corriente		2.799.233	2.807.977
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11, 25	35.695	573
Inventarios	25	1.221	1.506
Créditos por impuesto a las ganancias		351	1.500
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	129.984	106.235
Inversiones en activos financieros	14	218.765	168.228
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	176.820	39.452
Total del activo corriente		562.836	317.494
TOTAL DEL ACTIVO		3.362.069	3.125.471
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.577.804	1.503.846
Interés no controlante		94.163	102.883
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.671.967	1.606.729
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	14, 20	509.792	258.414
Pasivo por arrendamientos	13	3.268	12.627
Pasivos por impuesto diferido	21	744.972	781.535
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	60.944	53.422
Provisiones	19	32.171	29.305
Remuneraciones y cargas sociales		124	154
Total del pasivo no corriente		1.351.271	1.135.457
Pasivo corriente			
Préstamos	14, 20	137.336	252.915
Pasivo por arrendamientos	13	5.154	2.638
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	120.893	101.340
Impuesto a las ganancias a pagar		55.629	9.336
Provisiones	19	5.186	5.136
Instrumentos financieros derivados	14	49	6
Remuneraciones y cargas sociales		14.584	11.914
Total del pasivo corriente		338.831	383.285
TOTAL DEL PASIVO		1.690.102	1.518.742
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.362.069	3.125.471

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.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

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 2025, 2024 y 2023

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos	23	468.526	458.059	462.486
Costos	24, 25	(183.736)	(152.304)	(159.559)
Resultado bruto		284.790	305.755	302.927
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(2.500)	(488.794)	(254.567)
Gastos generales y de administración	24	(68.639)	(51.980)	(123.120)
Gastos de comercialización	24	(23.982)	(24.200)	(23.365)
Otros resultados operativos, netos	26	(17.054)	(6.648)	(37.271)
Resultado operativo		172.615	(265.867)	(135.396)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	27.924	47.454	13.580
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		200.539	(218.413)	(121.816)
Ingresos financieros	27	6.439	47.250	4.272
Costos financieros	27	(45.351)	(68.380)	(71.876)
Otros resultados financieros	27	68.329	147.418	73.888
RECPAM	27	11.342	3.453	74.193
Resultados financieros, netos		40.759	129.741	80.477
Resultado antes de impuesto a las ganancias		241.298	(88.672)	(41.339)
Impuesto a las ganancias	21	(45.180)	56.531	342.262
Resultado del ejercicio		196.118	(32.141)	300.923
Otros resultados integrales:				
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(802)	(5.319)	(5.282)
Déficit por revaluación		-	-	(1.377)
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(802)	(5.319)	(6.659)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		195.316	(37.460)	294.264
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		195.182	(25.621)	297.071
Interés no controlante		936	(6.520)	3.852
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		194.577	(30.663)	290.295
Interés no controlante		739	(6.797)	3.969
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)				
Básico		261,29	(34,53)	397,15
Diluido		238,90	(34,53) (iii)	362,28

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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 2025, 2024 y 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 (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (vi)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (v)												
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	457.810	30.813	666.967	(14.368)	66.837	258.583	10.549	19.240	1.503.846	102.883	1.606.729
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195.182	195.182	936	196.118
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	-	(605)	(197)	(802)
Total de resultado y otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	195.182	194.577	739	195.316
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.231)	24.231	-	-	-
Recompra de acciones propias (iii)	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(19.503)	-	(19.503)	-	(19.503)
Ejercicio warrants (ii)	210	-	21	(5.988)	13.130	-	-	-	-	-	7.373	-	7.373
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235	235
Distribución de dividendos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.970)	-	(108.970)	(9.354)	(118.324)
Distribución de acciones propias (iv)	257	(257)	-	-	-	(49.718)	-	-	49.718	-	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	64	-	-	(64)	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	481	-	481	(340)	141
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	457.831	24.825	680.097	(64.022)	66.837	258.583	(92.625)	238.653	1.577.804	94.163	1.671.967

(i) Incluye ARS 92 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(ii) Al 30 de junio de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 60.964.074. Ver Nota 17 y 33 a los presentes estados financieros consolidados.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de julio de 2024. Al 30 de junio de 2025 se han recomprado 11.541.885 acciones. Ver Nota 17 y 33 a los presentes estados financieros consolidados.

(iv) Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(v) Con fecha 27 de junio de 2025 la Sociedad transfirió a un fideicomiso 9.041.479 acciones propias que poseía en cartera con el objetivo de asignarlas a un nuevo plan de incentivo de largo plazo para determinados empleados.

(vi) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2025 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	(37.483)	101.716	(4.064)	80.970	(130.590)	10.549
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(605)	-	-	(605)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(605)	-	-	(605)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(24.231)	-	(24.231)
Recompra de acciones propias	(19.503)	-	-	-	-	(19.503)
Distribución de dividendos	-	(54.485)	-	(54.485)	-	(108.970)
Distribución de acciones propias	49.718	-	-	-	-	49.718
Reserva por pagos basados en acciones	87	-	-	-	(151)	(64)
Reasignación de reservas	-	(47.231)	-	47.231	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	481	481
Saldos al 30 de junio de 2025	(7.181)	-	(4.669)	49.485	(130.260)	(92.625)

(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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 2025, 2024 y 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	457.778	32.458	663.130	2.600	51.983	258.583	60.942	340.542	1.875.380	115.670	1.991.050
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.621)	(25.621)	(6.520)	(32.141)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	-	(5.042)	(277)	(5.319)
Total de resultado y otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	(25.621)	(30.663)	(6.797)	(37.460)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	14.854	-	55.175	(70.029)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(37.240)	-	(37.240)	-	(37.240)
Ejercicio warrants	51	-	-	32	(1.645)	3.837	-	-	-	-	-	2.275	-	2.275
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(16.834)	-	-	16.834	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134	134
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.191)	(227.042)	(307.233)	(6.187)	(313.420)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(134)	-	-	134	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-	(63)	63	-
Incorporación de acciones propias	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.390	1.390	-	1.390
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	-	234	457.810	30.813	666.967	(14.368)	66.837	258.583	10.549	19.240	1.503.846	102.883	1.606.729

(i) Incluye ARS 47 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 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	(17.214)	46.541	978	161.161	(130.524)	60.942
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	55.175	-	-	-	55.175
Recompra de acciones propias	(37.240)	-	-	-	-	(37.240)
Emisión de acciones	16.834	-	-	-	-	16.834
Distribución de dividendos	-	-	-	(80.191)	-	(80.191)
Reserva por pagos basados en acciones	137	-	-	-	(3)	134
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(63)	(63)
Saldos al 30 de junio de 2024	(37.483)	101.716	(4.064)	80.970	(130.590)	10.549

(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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 2025, 2024 y 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 2022	805	-	6	391.161	32.557	736.046	2.714	34.806	258.583	(69.810)	387.005	1.773.873	1.895.310
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297.071	297.071	3.852	300.923
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.776)	-	(6.776)	117	(6.659)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.776)	297.071	290.295	3.969	294.264
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	17.177	-	286.628	(303.805)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(6)	-	6	-	-	-	-	-	(9.033)	-	(9.033)	-	(9.033)
Ejercicio warrants	-	-	-	(99)	254	-	-	-	-	-	155	-	155
Emisión de acciones	-	6.553	-	66.617	(73.170)	-	-	-	-	-	-	10	10
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.989)	(190.134)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.416)	(39.729)	(180.145)	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	(114)	-	114	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	751	-	751	26	777
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(516)	-	(516)	217	(299)
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	457.778	32.458	663.130	2.600	51.983	258.583	60.942	340.542	1.875.380	1.991.050

(i) Incluye ARS 36 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	(8.305)	46.541	5.626	14.949	(128.621)	(69.810)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.399)	-	(1.377)	(6.776)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.399)	-	(1.377)	(6.776)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	286.628	-	286.628
Recompra de acciones propias	(9.033)	-	-	-	-	(9.033)
Distribución de dividendos	-	-	-	(140.416)	-	(140.416)
Reserva por pagos basados en acciones	124	-	-	-	(10)	114
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	751	-	-	751
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	(516)	(516)
Saldos al 30 de junio de 2023	(17.214)	46.541	978	161.161	(130.524)	60.942

(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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 2025, 2024 y 2023

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	266.123	155.107	204.025
Impuesto a las ganancias pagado		(5.404)	(10.798)	(14.990)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		260.719	144.309	189.035
Actividades de inversión:				
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(35)	-	(123)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(39.301)	(17.955)	(30.582)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		-	-	(234)
Cobros por venta de propiedades de inversión		7.759	64.743	117.292
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(7.944)	(4.640)	(4.107)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		11	14	12.571
Adquisición de activos intangibles		(1.823)	(1.018)	(740)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		3.620	15.748	1.652
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		6.503	33.155	-
Cobro de préstamos otorgados		-	-	10
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados		(218)	1.996	119
Adquisición de inversiones en activos financieros		(346.373)	(530.923)	(187.708)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		268.546	537.926	226.997
Intereses cobrados		25.815	14.702	1.819
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		1.169	2.628	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(311)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(82.271)	116.065	136.966
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		373.323	157.478	199.217
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(122.268)	(142.298)	(348.175)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos de corto plazo		(13.297)	53.852	(7.470)
Intereses pagados		(46.660)	(85.502)	(67.841)
Recompra de obligaciones negociables propias		(60.149)	(1.601)	(19.400)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		235	134	10
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		65	-	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		-	-	(155)
Dividendos pagados		(80.646)	(212.502)	(167.227)
Ejercicio warrants		7.373	2.275	155
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(2.958)	(802)	(295)
Recompra de acciones propias		(19.503)	(37.240)	(9.033)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		35.515	(266.206)	(420.214)
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		213.963	(5.832)	(94.213)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	39.452	45.246	142.669
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(91.066)	(15.158)	(6.190)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		14.471	15.196	2.980
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	14	176.820	39.452	45.246

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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 2025.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo posee 16 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,12% 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.

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

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

Contexto económico en que opera el Grupo

El Grupo desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril de 2025, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

La Dirección de la Sociedad 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.

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 Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas ("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 2025.

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.

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.

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 2025 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:

- 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 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>2023</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2024</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2025</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2025</u>
Anual	116%	272%	39%	1.017%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2025 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 distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

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
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	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 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. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</i>	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. 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.	30-6-2025
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	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.	30-6-2025

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	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.	Períodos anuales iniciados 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.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. 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.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	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: - la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales; - el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados - las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para 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 - principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	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.
<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 - 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 misma. 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".

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		
			30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Con participación directa de IRSA:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	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.U.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacifico (1) (2)	Argentina	Inversora	-	-	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 S.A. (4)	Argentina	Inmobiliaria	-	100,00%	100,00%
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	93,63%	98,67%	98,67%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	100,00%	-
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	-
Con participación directa de Tyrus S.A.:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,65%	99,63%	99,59%
Shefa Holding LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	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 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) Absorbida por IRSA con fecha 1 de julio de 2024.

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

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

(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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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 utilizando el método "paso a paso" conforme a lo establecido en 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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”.

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).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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 o se modifica la intencionalidad del Grupo para su comercialización, 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 a propiedad de inversión de acuerdo al destino que el Grupo decida asignarle; 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, se permutan o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta o por permuta 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 incurren.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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 incurren. 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 2025 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 21 años
Otros.....	Entre 3 y 10 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 8,00% 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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(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.

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. Cuando se reciban las unidades, las mismas serán clasificadas según el destino final del bien. Cuando la intención del Grupo sea vender los derechos, sin esperar a la entrega de las unidades, se reconocerán como propiedades para la venta.

Los derechos a recibir unidades futuras por permutas son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido a la fecha de transacción) 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 deterioro, si la hubiere. En el caso de los activos intangibles sin vida útil determinada, el Grupo revisa su deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de deterioro.

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 valúan al costo con límite en el valor recuperable. 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable.

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.

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.

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 previsiones 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El valor actual se calcula como la diferencia entre el valor contable del activo y el valor actual de los flujos de fondos futuros que se espera cobrar, 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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(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.

(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 impuesto 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

- 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 hipoteca 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- 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.

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 2024 y 2023 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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
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.	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 2025.

4.1. 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, equivalente a ARS 14.636 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.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.2. Venta de pisos en "261 Della Paolera"

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

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (MEP) (Ver nota 9) (USD/m2 6.000), equivalentes a ARS 8.558 millones, de los cuales ya se han cobrado USD 6.0 millones y el saldo de USD 1,1 millones, garantizado con hipoteca, se cobrará en 24 cuotas mensuales con una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.740 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

La presente transacción fue contabilizada como un baja en el rubro propiedades de inversión y generó un resultado por ARS 5.340 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades inversión, del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

4.3. Compra de Shopping Terrazas de Mayo

Con fecha 3 de diciembre de 2024 la Sociedad ha firmado un boleto con posesión y transferencia del fondo de comercio del centro comercial "Terrazas de Mayo" ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires. El centro comercial cuenta con 85 locales, 20 stands y una superficie de ABL de 33.703 m2, que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, equivalentes a ARS 34.335 millones, de los cuales el 60% fue abonado al momento de la firma del boleto con posesión, el 20% se abonará al momento de la firma de la escritura definitiva y el 20% restante a los 36 meses contados a partir de la firma de la escritura. Por el saldo financiado se han segregado intereses implícitos por un total de USD 1,5 millones.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión por ARS 33.530 millones, activos intangibles por ARS 796 millones, y propiedad, planta y equipo por ARS 9 millones.

4.4. Ventas y compromisos de permuta de lotes "Ramblas del Plata"

Con fecha 27 de enero de 2025 IRSA ha firmado dos boletos de compraventa por dos lotes. El precio de ambas transacciones fue de aproximadamente de USD 23,4 millones, equivalentes a ARS 28.138 millones, habiéndose abonado el 30% a la firma del boleto y el saldo de aproximadamente USD 16,4 millones, será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

Adicionalmente, durante los meses de febrero y marzo de 2025 IRSA ha firmado compromisos de permutas por ocho lotes, por un total aproximado de USD 38,5 millones, equivalentes a ARS 45.197 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Durante el mes de mayo de 2025, IRSA ha firmado tres compromisos de permuta por tres lotes. El precio de estas transacciones fue de aproximadamente USD 12,2 millones, equivalentes a ARS 14.554 millones, habiéndose abonado a IRSA un 5% al momento de la firma y el saldo será abonado con la firma de las escrituras y entrega de la posesión.

Las operaciones de permutas fueron contabilizadas como un traslado entre el rubro propiedades de inversión y propiedades para la venta.

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, 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.

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 352.280 y ARS 277.423, 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 2025 y 2024 de ARS 35.228 (pérdida) y ARS 27.742 (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 2025, el Grupo tiene contratos de futuro pendientes por ARS 20 millones (pasivo).

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 2025 y 2024, el 99,9% y 87,6% 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.

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 2025 y 2024.

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 2025 y 2024 en ARS 4 y ARS 633, 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 y 2024 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 35.305 y ARS 24.484, 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 2025 de ARS 3.531 (ARS 2.448 en 2024). 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.

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 86,54% y 94,66% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024, 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 13,46% y 5,34% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2025 y 2024, 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(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.

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.

30.06.2025						
	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	56.848	34	4.069	3	1	60.955
Préstamos	137.336	49.869	58.279	-	401.644	647.128
Pasivo por arrendamientos	5.493	2.339	428	389	623	9.272
Instrumentos financieros derivados	49	-	-	-	-	49
Total	199.726	52.242	62.776	392	402.268	717.404

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	50.500	650	15	-	-	51.165
Préstamos	252.915	159.391	35.675	63.348	-	511.329
Pasivo por arrendamientos	1.720	1.812	1.904	1.998	19.049	26.483
Instrumentos financieros derivados	6	-	-	-	-	6
Total	305.141	161.853	37.594	65.346	19.049	588.983

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(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.

	30.06.2025	30.06.2024
Ratio de apalancamiento (i)	29,09%	25,37%
Ratio de endeudamiento (ii)	25,29%	20,23%

- (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).

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- **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 y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / 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.

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 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025				
	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	374.662	(2.172)	96.036	-	468.526
Costos	(87.365)	204	(96.575)	-	(183.736)
Resultado bruto	287.297	(1.968)	(539)	-	284.790
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	27	(2.527)	-	-	(2.500)
Gastos generales y de administración	(69.135)	299	-	197	(68.639)
Gastos de comercialización	(24.108)	126	-	-	(23.982)
Otros resultados operativos, netos	(17.199)	(2)	344	(197)	(17.054)
Resultado operativo	176.882	(4.072)	(195)	-	172.615
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	25.332	2.592	-	-	27.924
Resultado del segmento	202.214	(1.480)	(195)	-	200.539
Activos reportables	2.741.621	(617)	-	621.065	3.362.069
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.690.102)	(1.690.102)
Activos netos reportables	2.741.621	(617)	-	(1.069.037)	1.671.967

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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	377.202	(2.027)	82.884	-	458.059
Costos	(67.990)	225	(84.539)	-	(152.304)
Resultado bruto	309.212	(1.802)	(1.655)	-	305.755
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(489.302)	508	-	-	(488.794)
Gastos generales y de administración	(52.186)	242	-	(36)	(51.980)
Gastos de comercialización	(24.387)	187	-	-	(24.200)
Otros resultados operativos, netos	(7.240)	(28)	584	36	(6.648)
Resultado operativo	(263.903)	(893)	(1.071)	-	(265.867)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	47.068	386	-	-	47.454
Resultado del segmento	(216.835)	(507)	(1.071)	-	(218.413)
Activos reportables	2.711.915	601	-	412.955	3.125.471
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.518.742)	(1.518.742)
Activos netos reportables	2.711.915	601	-	(1.105.787)	1.606.729

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	374.521	(2.352)	90.317	-	462.486
Costos	(68.638)	1.026	(91.947)	-	(159.559)
Resultado bruto	305.883	(1.326)	(1.630)	-	302.927
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(265.106)	10.539	-	-	(254.567)
Gastos generales y de administración	(123.736)	347	-	269	(123.120)
Gastos de comercialización	(23.507)	142	-	-	(23.365)
Otros resultados operativos, netos	(37.730)	(129)	857	(269)	(37.271)
Resultado operativo	(144.196)	9.573	(773)	-	(135.396)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	20.145	(6.565)	-	-	13.580
Resultado del segmento	(124.051)	3.008	(773)	-	(121.816)
Activos reportables	3.289.229	(18.585)	-	415.415	3.686.059
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.695.006)	(1.695.006)
Activos netos reportables	3.289.229	(18.585)	-	(1.279.591)	1.991.053

- (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 80, ARS 22 y ARS 7 al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, 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 2025, 2024 y 2023:

30.06.2025						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	270.531	20.065	12.761	64.596	6.709	374.662
Costos	(20.705)	(1.742)	(17.929)	(42.908)	(4.081)	(87.365)
Resultado bruto	249.826	18.323	(5.168)	21.688	2.628	287.297
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	443.974	(148.941)	(294.436)	-	(570)	27
Gastos generales y de administración	(28.999)	(2.397)	(11.605)	(11.972)	(14.162)	(69.135)
Gastos de comercialización	(13.536)	(891)	(3.116)	(5.052)	(1.513)	(24.108)
Otros resultados operativos, netos	(500)	182	(19.070)	(474)	2.663	(17.199)
Resultado operativo	650.765	(133.724)	(333.395)	4.190	(10.954)	176.882
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	25.332	25.332
Resultado del segmento	650.765	(133.724)	(333.395)	4.190	14.378	202.214
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.458.243	252.868	800.571	-	2.106	2.513.788
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	169.700	169.700
Otros activos reportables	5.169	511	114	45.233	7.106	58.133
Activos reportables	1.463.412	253.379	800.685	45.233	178.912	2.741.621

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS 519 y ARS 13.639 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 374.042 proceden de Argentina y ARS 620 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 547 y EE.UU. 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 2.728.390 se encuentran localizados en Argentina y ARS 13.231 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.620 y Uruguay por ARS 11.472.

	30.06.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	250.468	22.646	12.891	85.840	5.357	377.202
Costos	(14.937)	(1.648)	(7.451)	(40.173)	(3.781)	(67.990)
Resultado bruto	235.531	20.998	5.440	45.667	1.576	309.212
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20.824)	(97.015)	(371.060)	-	(403)	(489.302)
Gastos generales y de administración	(30.126)	(2.493)	(12.283)	(13.025)	5.741	(52.186)
Gastos de comercialización	(12.558)	(251)	(4.512)	(5.863)	(1.203)	(24.387)
Otros resultados operativos, netos	(3.960)	(88)	(2.765)	(1.577)	1.150	(7.240)
Resultado operativo	168.063	(78.849)	(385.180)	25.202	6.861	(263.903)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	47.068	47.068
Resultado del segmento	168.063	(78.849)	(385.180)	25.202	53.929	(216.835)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	962.417	423.239	1.019.001	-	3.152	2.407.809
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	173.401	173.401
Otros activos reportables	3.416	452	75.534	44.158	7.145	130.705
Activos reportables	965.833	423.691	1.094.535	44.158	183.698	2.711.915

- (i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS (7.918) y ARS 40.782 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 367.827 proceden de Argentina y ARS 9.375 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 9.273 y EE.UU. por ARS 102. 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 2.697.289 se encuentran localizados en Argentina y ARS 14.626 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.446, Uruguay por ARS 12.086.

	30.06.2023					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	245.723	23.745	22.698	77.512	4.843	374.521
Costos	(16.643)	(1.963)	(6.905)	(39.263)	(3.864)	(68.638)
Resultado bruto	229.080	21.782	15.793	38.249	979	305.883
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(57.854)	(23.548)	(183.119)	-	(585)	(265.106)
Gastos generales y de administración	(34.612)	(3.859)	(13.260)	(16.964)	(55.041)	(123.736)
Gastos de comercialización	(11.230)	(534)	(5.817)	(5.325)	(601)	(23.507)
Otros resultados operativos, netos	(3.030)	(357)	(4.579)	(741)	(29.023)	(37.730)
Resultado operativo	122.354	(6.516)	(190.982)	15.219	(84.271)	(144.196)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	20.145	20.145
Resultado del segmento	122.354	(6.516)	(190.982)	15.219	(64.126)	(124.051)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	967.683	624.081	1.449.437	-	4.165	3.045.366
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	148.652	148.652
Otros activos reportables	3.429	554	38.119	45.495	7.614	95.211
Activos reportables	971.112	624.635	1.487.556	45.495	160.431	3.289.229

- (i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSa por ARS 841 y ARS 15.969 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 361.377 proceden de Argentina y ARS 13.144 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 13.031 y EE.UU. por ARS 113. 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 3.269.593 se encuentran localizados en Argentina y ARS 19.636 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.735, Uruguay por ARS 16.801.

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

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

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, si bien existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema en este proceso, las probabilidades de éxito del mismo son inciertas.

ARCOS DEL GOURMET SA C/ ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS SOC DEL ESTADO 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 de estos estados contables 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. Los plazos procesales de este expediente se encuentran suspendidos desde el 13/12/2024, supeditados a la remisión del expediente "ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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. 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, si bien existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema en este proceso, las probabilidades de éxito del mismo son inciertas.

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. El 11/2/2025 los codemandados ARCOS y GCBA celebraron un acuerdo tendiente al cumplimiento de la sentencia antes referida mediante el cual ARCOS se comprometió a: (i) realizar un pago contra la firma del acuerdo para afrontar los gastos de creación de la Plaza Santa Rita (de una superficie aproximada de 1.757 m2) por la suma de \$1.027.360.977,52 (importe expresado en enteros con decimales), que fue ejecutado en tiempo y forma y (ii) costear los 21.562,41 metros cuadrados restantes de espacio verde, en la medida establecida en el convenio, que se adecuarán en las plazas que disponga el GCBA, supeditado a la homologación judicial.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	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
30.06.2025	41.851	379.875	9.198	82.924	329.604	20,00%	65.920	80,00%	263.684
30.06.2024	35.705	463.953	13.338	108.776	377.544	20,00%	75.508	80,00%	302.036

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento/ (Disminución) neta de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante
30.06.2025	51.977	(28.643)	29.762	(20.667)	(8.744)	351	(3.860)
30.06.2024	47.846	(64.091)	26.102	(31.540)	4.809	(629)	(384)

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias, que representan la participación de terceros en los activos netos de dichas entidades, suman un total de ARS 30.351 y ARS 27.375 al 30 de junio 2025 y 30 de junio de 2024, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

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 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	180.350	192.028
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(3.737)	(36.522)
Aportes de capital (Nota 30)	35	-
Participación en los resultados	27.924	47.454
Otros resultados integrales	95	(115)
Dividendos (Nota 30)	(26.744)	(22.495)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (iii)	349	-
Disminución de participación (iv)	(148)	-
Cierre del ejercicio (ii)	178.124	180.350

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

(ii) Al 30 de junio de 2025 y 2024 incluye (ARS 80) y (ARS 22), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

(iii) Corresponde a las acciones de GCDI S.A. y Challenger Gold Limited.

(iv) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

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 2025 y 2024 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
<u>Asociadas y negocios conjuntos</u>							
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.472	1.506	(34)	(43)	(342)
BHSA (1)	29,12%	29,89%	133.840	144.704	13.639	40.782	15.969
BACS (2)	55,86%	56,35%	11.044	10.594	450	3.307	(608)
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	8.503	6.205	2.686	407	590
Quality (3)	-	-	-	-	-	-	(7.169)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	21.019	14.804	11.175	10.543	3.652
GCDI	-	27,39%	-	1.793	519	(7.918)	841
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.246	744	(416)	261	386
Total asociadas y negocios conjuntos			178.124	180.350	28.019	47.339	13.319

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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			
<u>Asociadas y negocios conjuntos</u>									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(3)	(*)	(50)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	46.554	(**)	447.483
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	1.193	(**)	29.276
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		5.373		16.429
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	22.676	(**)	41.882

(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 343,50 pesos por acción.

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

(3) La participación mantenida sobre Quality fue vendida el 31 de agosto de 2023.

(*) Importes expresados en millones de dólares.

(**) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo NIIF.

La Rural S.A.

En diciembre de 2012, el Poder Ejecutivo Nacional anuló un decreto de 1991 que aprobaba la venta del Predio Ferial de Palermo a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y revocó la compraventa. La SRA presentó una medida cautelar para suspender la ejecución de esta anulación, la cual fue concedida y permanece vigente tras diversos procesos judiciales.

IRSA no ha sido notificada ni es parte en estas acciones judiciales iniciadas por la SRA. En caso de que la anulación de la venta sea declarada inconstitucional, no impactaría jurídicamente a la adquisición de IRSA en la empresa relacionada con el predio. Sin embargo, si se declara la nulidad de la venta, podría afectar los activos relacionados con el predio.

El proceso judicial continúa en etapa probatoria y no existen elementos actuales que indiquen que La Rural S.A. pueda ver afectado el usufructo que detenta sobre el predio. La Sociedad continuará monitoreando el desarrollo del proceso debido a la incertidumbre legal.

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
30.06.2025										
Asociadas										
BHSA	1.766.165	1.698.791	2.989.440	10.594	464.922	(i)	29,12%	135.385	(1.545)	133.840
Negocios conjuntos										
Nuevo Puerto Santa Fe	4.562	20.101	1.350	6.883	16.430		50,00%	8.215	288	8.503
30.06.2024										
Asociadas										
BHSA	2.277.728	860.495	2.588.620	59.334	490.269		29,89%	146.541	(1.837)	144.704
GCDI	39.052	124.995	92.175	65.197	6.675		27,39%	1.828	(35)	1.793
Negocios conjuntos										
Nuevo Puerto Santa Fe	2.994	14.966	1.009	5.121	11.830		50,00%	5.915	290	6.205

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	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
30.06.2025								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	985.517	46.554	46.554	(71.360)	144.466	(2.662)	64.445	206.249
<u>Negocios conjuntos</u>								
Nuevo Puerto Santa Fe	6.295	5.373	5.373	(774)	3.027	(1.693)	(799)	535
30.06.2024								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	2.446.515	136.357	136.357	402.351	342.658	(3.352)	(65.939)	273.367
GCDI	51.855	(16.870)	(11.010)	-	(1.195)	1.351	(954)	(798)
<u>Negocios conjuntos</u>								
Nuevo Puerto Santa Fe	5.694	815	815	(1.232)	1.203	191	(1.634)	(240)

(i) El importe de activos netos incluye el interés no controlante.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

La sociedad posee un terreno de 8,3 hectáreas cuya zonificación U.P. restringe su uso a actividades portuarias. Enfrenta: (i) un pedido de extensión de quiebra iniciado por el Gobierno Nacional, y (ii) una acción civil promovida por Tandanor y el Ministerio de Defensa por la licitación del predio Dársena Norte.

El 7 de septiembre de 2018 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal ("TOFC") N° 5 hizo lugar a la prescripción opuesta por Puerto Retiro; no obstante, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se dispuso el decomiso del inmueble "Planta I".

Durante el ejercicio 2019 Puerto Retiro registró una provisión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, susceptible de reversión si se obtiene un fallo favorable.

El 26 de noviembre de 2024 la Corte Suprema de Justicia de la Nación dejó sin efecto la sentencia de casación en cuanto a la prescripción de la acción civil, ordenó dictar un nuevo fallo y confirmó el decomiso, disponiendo su restitución a Tandanor.

El 24 de junio de 2025 la Sala IV de la Cámara Federal de Casación anuló los puntos del TOCF N° 5 relativos a la prescripción y al destino del decomiso y remitió las actuaciones a dicho tribunal para una nueva resolución.

Cabe destacar que la acción civil se dirige exclusivamente contra Puerto Retiro y no contra IRSA; los hechos en los cuales se funda la acción civil en sede penal son anteriores a la adquisición de las acciones de Puerto Retiro por parte de IRSA.

A la fecha de emisión de los estados contables, la definición sobre la prescripción de la acción civil y el destino del inmueble permanece pendiente.

Dada la etapa procesal, el resultado final es incierto.

9. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por niveles por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.449.519	924.467	2.036.238	916.340
Altas	26.944	47.567	6.217	12.400
Alta de costos iniciales de arrendamientos	65	117	22	298
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(131)	(250)	(188)	(246)
Transferencias	(88.136)	(3.824)	(38.223)	(9)
Bajas	(9.089)	(18)	(70.054)	-
Diferencia de conversión	(64)	-	(15)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(459.908)	457.408	(484.478)	(4.316)
Valor razonable al cierre del ejercicio	919.200	1.425.467	1.449.519	924.467

(i) Al 30 de junio de 2025 y 2024, 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).

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Centros comerciales (i)	1.439.736	956.400
Oficinas y otras propiedades en alquiler	290.706	468.139
Reservas de tierra	611.617	946.585
Propiedades en desarrollo	650	650
Otros	1.958	2.212
Total	2.344.667	2.373.986

(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 2025 y 2024 es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Córdoba Shopping (i)	19.494	27.179
Total	19.494	27.179

(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 2.936 millones y ARS 2.866 millones al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, 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:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos (Nota 23)	393.084	362.621	365.268
Costos operativos directos	(124.058)	(105.046)	(114.868)
Costos de desarrollos	(14.865)	(1.847)	(1.357)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	3.152	43.604	62.707
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(5.652)	(532.398)	(317.274)

- (i) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el ejercicio de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.
- (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)

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 portfolio de propiedades. Adicionalmente, se tuvieron en cuenta las modificaciones en el nuevo código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que entró en vigencia a partir del 1 de enero 2025.

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. Beruti 3345/47 (Esquina Coronel Díaz), 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.

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:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- 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 en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. 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) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos;
 - c) 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;
 - d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años;
 - e) 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; y
 - f) tasa de impuesto a las ganancias local.

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 actual de la compañía.
- 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 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. Sin embargo, a partir de abril de 2025 dichos controles cambiarios fueron eliminados de forma casi total para personas físicas, y reducidos para el pago de importaciones, dividendos generados a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2025, y pagos de intereses por deudas financieras con vinculadas.

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 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, esto se ve reflejado en las operaciones realizadas por el Grupo, tanto en el presente ejercicio como en años anteriores. 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.

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 2025 / 2024 / 2023	30.06.25 (i)		30.06.24 (i)		30.06.23 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	11,08% / 15,40% / 15,25%	(28.789)	30.669	(21.136)	22.438	(19.460)	20.843
		Tasa de descuento perpetuidad	10,63% / 14,11% / 14,20%	(112.417)	149.290	(42.692)	53.024	(45.832)	56.414
		Tasa de crecimiento perpetuidad	2,4% / 2,4% / 2,4 %	92.603	(72.527)	29.104	(24.523)	34.757	(29.328)
		Inflación	(*)	88.284	(82.775)	46.342	(44.520)	124.586	(113.796)
		Devaluación	(*)	(129.588)	158.385	(84.041)	92.445	(83.302)	91.632

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(*) Ejercicio 2025: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 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 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

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.

- (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.

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	47.610	2.571	2.384	52.565
Costos	117.733	48.122	10.926	176.781
Depreciación acumulada	(70.123)	(45.551)	(8.542)	(124.216)
Valor residual al 30 de junio de 2023	47.610	2.571	2.384	52.565
Altas	3.131	961	548	4.640
Bajas	-	(10)	(7)	(17)
Diferencia de conversión	-	-	(7)	(7)
Transferencias	-	14	-	14
Depreciación (ii)	(4.601)	(1.142)	(483)	(6.226)
Saldos al 30 de junio de 2024	46.140	2.394	2.435	50.969
Costos	120.864	49.087	11.460	181.411
Depreciación acumulada	(74.724)	(46.693)	(9.025)	(130.442)
Valor residual al 30 de junio de 2024	46.140	2.394	2.435	50.969
Altas	5.656	1.617	767	8.040
Diferencia de conversión	-	-	6	6
Transferencias	-	1.624	-	1.624
Depreciación (ii)	(4.509)	(1.539)	(500)	(6.548)
Saldos al 30 de junio de 2025	47.287	4.096	2.708	54.091
Costos	126.520	52.328	12.233	191.081
Depreciación acumulada	(79.233)	(48.232)	(9.525)	(136.990)
Valor residual al 30 de junio de 2025	47.287	4.096	2.708	54.091

- (i) Incluye muebles y útiles y rodados.

- (ii) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 4.841 y ARS 4.609 en "Costos", ARS 1.696 y ARS 1.599 en "Gastos generales y de administración" y ARS 11 y ARS 18 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

11. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2023	3.080	16.797	12.130	32.007
Altas	-	1.044	224	1.268
Diferencia de conversión	-	(1.479)	-	(1.479)
Bajas	(104)	(3.886)	-	(3.990)
Al 30 de junio de 2024	2.976	12.476	12.354	27.806
Altas	-	1.772	1.235	3.007
Diferencia de conversión	-	(662)	-	(662)
Transferencias	-	163.301	-	163.301
Desvalorización (ii)	(301)	(18.824)	-	(19.125)
Bajas	(514)	(13.394)	(4)	(13.912)
Al 30 de junio de 2025	2.161	144.669	13.585	160.415

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2025	30.06.2024
No corriente	124.720	27.233
Corriente	35.695	573
Total	160.415	27.806

- (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 11.471 y ARS 11.512 al 30 de junio de 2025 y 2024.
- (ii) El Grupo realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente ejercicio, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 57.107, mientras que el valor neto de realización es de ARS 37.982, generando una desvalorización de ARS 19.125. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 26).

12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 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 2023	2.477	1.291	37.385	41.153
Costos	2.477	15.463	43.156	61.096
Amortización acumulada	-	(14.172)	(5.771)	(19.943)
Valor residual al 30 de junio de 2023	2.477	1.291	37.385	41.153
Altas	7	748	11.270	12.025
Bajas	-	-	(331)	(331)
Transferencias	-	-	38.218	38.218
Diferencia de conversión	1	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(962)	(51)	(1.013)
Saldos al 30 de junio de 2024	2.485	1.077	86.491	90.053
Costos	2.485	16.210	92.313	111.008
Amortización acumulada	-	(15.133)	(5.822)	(20.955)
Valor residual al 30 de junio de 2024	2.485	1.077	86.491	90.053
Altas	-	2.253	796	3.049
Transferencias	-	2.446	(75.411)	(72.965)
Diferencia de conversión	1	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(1.921)	(88)	(2.009)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.486	3.855	11.788	18.129
Costos	2.486	20.909	17.698	41.093
Amortización acumulada	-	(17.054)	(5.910)	(22.964)
Valor residual al 30 de junio de 2025	2.486	3.855	11.788	18.129

- (i) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 1.925 y ARS 788 dentro de "Costos", ARS 70 y ARS 225 en "Gastos generales y de administración", respectivamente, y ARS 14 en "Gastos de Comercialización" sólo por el ejercicio al 30 de junio de 2025, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

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 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	7.459	2.880
Centro de convenciones	4.426	12.006
Total derecho de uso de activos	11.885	14.886
No corriente	11.885	14.886
Total	11.885	14.886

La evolución de los derechos de uso del grupo durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	14.886	15.202
Alta	7.747	1.141
Baja	(9.176)	-
Depreciación	(1.572)	(1.457)
Saldo al cierre	11.885	14.886

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	784	630
Centro de convenciones	788	827
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	1.572	1.457

(i) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 979 y ARS 877 en "Costos", ARS 86 y ARS 111 en "Gastos generales y de administración", y ARS 507 y ARS 469 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:

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses por pasivo por arrendamientos	(683)	(1.464)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(636)	(434)
Resultado por modificación arrendamientos	1.982	-

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	6.113	2.758
Centro de convenciones	2.309	12.507
Total pasivo por arrendamientos	8.422	15.265
No corriente	3.268	12.627
Corriente	5.154	2.638
Total	8.422	15.265

14. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, 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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 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 2			
30 de junio de 2025						
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)	141.068	-	-	141.068	26.499	167.567
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	35.305	-	35.305	-	35.305
- Fondos comunes de inversión	-	132.230	-	132.230	-	132.230
- Bonos	-	55.801	-	55.801	-	55.801
- Otros	5.410	3.812	13.770	22.992	-	22.992
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	167.672	-	-	167.672	-	167.672
- Inversiones a corto plazo	-	9.148	-	9.148	-	9.148
Total de activo	314.150	236.296	13.770	564.216	26.499	590.715
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	60.955	-	-	60.955	120.882	181.837
Préstamos (Nota 20)	647.128	-	-	647.128	-	647.128
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	8.422	-	-	8.422	-	8.422
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	20	-	20	-	20
- Futuros sobre bonos	-	29	-	29	-	29
Total de pasivo	716.505	49	-	716.554	120.882	837.436

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 15)	125.419	-	-	125.419	32.783	158.202
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	24.484	-	24.484	-	24.484
- Fondos comunes de inversión	-	85.313	-	85.313	-	85.313
- Bonos	-	58.399	-	58.399	-	58.399
- Otros	7.689	6.518	35	14.242	-	14.242
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	78	-	-	78	-	78
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	28.586	-	-	28.586	-	28.586
- Inversiones a corto plazo	-	10.866	-	10.866	-	10.866
Total de activo	161.772	185.580	35	347.387	32.783	380.170

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	51.165	-	-	51.165	103.597	154.762
Préstamos (Nota 20)	511.329	-	-	511.329	-	511.329
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	15.265	-	-	15.265	-	15.265
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	6	-	6	-	6
Total de pasivo	577.759	6	-	577.765	103.597	681.362

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

	30.06.2025			30.06.2024		
	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 provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	163.684	(22.616)	141.068	135.686	(10.267)	125.419
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	38.339	22.616	60.955	40.898	10.267	51.165

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 2025			
Intereses ganados	6.439	-	6.439
Intereses perdidos	(38.727)	-	(38.727)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(683)	-	(683)
Diferencia de cambio, neta	13.904	-	13.904
Resultado por recompra de obligaciones	383	-	383
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	59.581	59.581
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.607	-	1.607
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	104	104
Otros costos financieros	(11.584)	-	(11.584)
Resultado neto (i)	(28.661)	59.685	31.024
	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	47.250	-	47.250
Intereses perdidos	(54.800)	-	(54.800)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.464)	-	(1.464)
Diferencia de cambio, neta	20.894	-	20.894
Resultado por recompra de obligaciones	(252)	-	(252)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	133.160	133.160
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.635	-	2.635
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(1.934)	(1.934)
Otros costos financieros	(16.566)	-	(16.566)
Resultado neto (i)	(2.303)	131.226	128.923

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	4.272	-	4.272
Intereses perdidos	(61.686)	-	(61.686)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.150)	-	(1.150)
Diferencia de cambio, neta	35.028	-	35.028
Resultado por recompra de obligaciones	1.030	-	1.030
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	38.366	38.366
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	3.424	-	3.424
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	239	239
Otros costos financieros	(9.815)	-	(9.815)
Resultado neto (i)	(28.897)	38.605	9.708

(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".

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	-	-
Altas y adquisiciones	35	35
Saldos al 30 de junio de 2024	35	35
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	(35)	(35)
Saldos al 30 de junio de 2025	-	-

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 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 2025 no existen cambios significativos en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor en libros de los activos y pasivos medidos a costo amortizado no difiere significativamente de su valor razonable, con excepción de los préstamos, cuyo valor razonable se presenta en la Nota 17.

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 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	69.260	60.294
Menos: Previsión para deudores incobrables	(4.587)	(4.290)
Total créditos por ventas	64.673	56.004
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	51.262	56.041
Adelantos a proveedores	12.217	12.997
Créditos fiscales	8.976	6.871
Gastos pagados por adelantado	3.234	3.467
Dividendos a cobrar	18.701	6.596
Créditos diversos	3.917	11.936
Total otros créditos	98.307	97.908
Total créditos por ventas y otros créditos	162.980	153.912
No corriente	32.996	47.677
Corriente	129.984	106.235
Total	162.980	153.912

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:

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	4.290	6.185
Altas (i)	1.322	1.173
Recuperos (i)	(188)	(296)
Diferencia de cambio	709	4.177
Utilizaciones durante ejercicio	(168)	(15)
RECPAM	(1.378)	(6.934)
Cierre del ejercicio	4.587	4.290

(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 2025 y 2024 (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				Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses	A vencer			
Alquileres y servicios	2.476	1.186	7.278	44.408	4.587	59.935	86,54%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	-	9.325	-	9.325	13,46%
Total al 30 de junio de 2025	2.476	1.186	7.278	53.733	4.587	69.260	100,00%
Alquileres y servicios	9.412	1.580	5.207	36.586	4.290	57.075	94,66%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	-	3.219	-	3.219	5,34%
Total al 30 de junio de 2024	9.412	1.580	5.207	39.805	4.290	60.294	100,00%

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 2025, 2024 y 2023:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado del ejercicio		196.118	(32.141)	300.923
Ajustes:				
Impuesto a las ganancias	21	45.180	(56.531)	(342.262)
Amortizaciones y depreciaciones	24	10.510	9.130	9.838
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	26	(12)	3	3.545
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	2.500	488.794	254.567
Desvalorización de otros activos		-	-	176
Resultado por modificación arrendamientos		(1.982)	-	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	26	19.125	-	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	26	(2.766)	1.903	-
Realización de diferencia de conversión	26	-	-	(2.215)
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		3.048	(5.307)	(15.492)
Resultados financieros, netos		21.508	(146.292)	(99.985)
Provisiones y provisiones		22.925	9.718	109.095
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	(27.924)	(47.454)	(13.580)
Cambios en activos y pasivos operativos:				
Disminución / (Aumento) en inventarios		285	169	(321)
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo		4.105	(913)	476
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(10.146)	6.645	(3.649)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(18.054)	(68.950)	(1.508)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		2.208	(2.810)	4.764
Disminución en provisiones		(505)	(857)	(347)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		266.123	155.107	204.025

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	22.693	-	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	96	-	-
Emisión de Obligaciones Negociables	59.416	-	237.953
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales	8.783	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2.190	-	-
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	297	-	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	3.206	-	-
Otros resultados integrales del ejercicio	802	5.319	6.659
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.624	14	119
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	-	-	16.627
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	-	-	1.377
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	430	-	-
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	2.285	-	-
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	160
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	-	-	6.589
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	3.951	-	1.906
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	-	-	67
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	4.923	5.804	8.779
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	-	404
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	30.038	85.858	13.138
Aumento de derechos de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	5.362	1.140	2.337
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	3.005
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión	-	-	275
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	75.411	-	761
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	-	238
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.717	9.256	990
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta	-	-	2.999
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	-	3.165	1.751
Permuta de propiedades de inversión	17	982	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	1.331	4.212	-
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	18.701	7.523	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	2.446	38.218	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	796	11.007	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	531	694	-
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	1.390	-
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	3.299	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	12.682	-	740
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	6.791	-	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.722	-	-
Disminución de pasivos por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	460	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros mediante una disminución en instrumentos financieros derivados	108	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	87.890	-	-

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 asciende a ARS 49.485 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

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.

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.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

18. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Anticipo de clientes (*)	64.245	54.135
Deudas comerciales	24.079	13.189
Provisión facturas a recibir	14.224	10.852
Derechos de admisión (*)	45.336	41.002
Otras ganancias a devengar	565	659
Depósitos de locatarios	643	673
Total deudas comerciales	149.092	120.510
Deudas fiscales	10.736	7.801
Otras deudas	22.009	26.451
Total otras deudas	32.745	34.252
Total deudas comerciales y otras deudas	181.837	154.762
No corriente	60.944	53.422
Corriente	120.893	101.340
Total	181.837	154.762

(*) 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.

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 2023	35.026	7	35.033
Aumentos (i)	9.437	-	9.437
Participación en los resultados	-	15	15
Recuperos (i)	(105)	-	(105)
Utilizaciones	(857)	-	(857)
RECPAM	(9.082)	-	(9.082)
Al 30 de junio de 2024	34.419	22	34.441
Aumentos (i)	4.890	-	4.890
Participación en los resultados	-	93	93
Recuperos (i)	(1.401)	(35)	(1.436)
Utilizaciones	(505)	-	(505)
RECPAM	(126)	-	(126)
Al 30 de junio de 2025	37.277	80	37.357

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2025	30.06.2024
No corriente	32.171	29.305
Corriente	5.186	5.136
Total	37.357	34.441

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

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

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

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

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

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

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

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria. El 30 de marzo de 2025 se celebró una audiencia en donde el Tribunal le ordenó a IDBD que aporte todos los documentos solicitados por IRSA y Dolphin y, en todo caso, que IDBD le solicite a los tenedores de bonos que aporten la documentación correspondiente, estableciendo plazo hasta fines de abril de 2025. Si dichos tenedores se niegan, se habilitaría el pedido judicial por parte de IRSA y Dolphin para solicitar dicha documentación. El Tribunal ha sugerido a las Partes que lleven a cabo negociaciones privadas o bien mediante una mediación para arribar a una solución al conflicto, pero aún no se han definido las fechas para comenzar esas negociaciones.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de la Sociedad con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros 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 2025 y 2024 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024
Obligaciones negociables	630.430	457.727	633.552	431.879
Préstamos bancarios y otros	4.596	9.157	4.596	9.157
Descubiertos bancarios	6.713	35.825	6.713	35.825
Otros préstamos	2.535	6.018	2.535	6.018
Préstamos con accionistas minoritarios	2.854	2.602	2.854	2.602
Total préstamos	647.128	511.329	650.250	485.481
No corriente	509.792	258.414		
Corriente	137.336	252.915		
Total	647.128	511.329		

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 1.680 y ARS 5.288, 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:

	30.06.2025	30.06.2024
Capital		
Menos de un año	123.253	241.161
Entre 1 y 2 años	49.377	159.384
Entre 2 y 3 años	57.675	35.675
Entre 3 y 4 años	-	62.740
Entre 4 y 5 años	61.464	-
Más de 5 años	340.180	-
	631.949	498.960
Intereses		
Menos de un año	14.083	11.754
Entre 1 y 2 años	492	7
Entre 2 y 3 años	604	-
Entre 3 y 4 años	-	608
	15.179	12.369
	647.128	511.329

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 2025 y 2024.

Préstamos por moneda y tasa	30.06.2025		
	Peso argentino	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:			
Peso argentino	11.309	-	11.309
Dólar estadounidense	633.748	1.680	635.428
Subtotal préstamos a tasa fija	645.057	1.680	646.737
A tasa variable:			
Dólar estadounidense	391	-	391
Subtotal préstamos a tasa variable	391	-	391
Total préstamos bajo análisis	645.448	1.680	647.128
Total préstamos según estado de situación financiera	645.448	1.680	647.128

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2024		
	Peso argentino	Peso uruguayo	Total
Préstamos por moneda y tasa			
A tasa fija:			
Peso argentino	43.710	-	43.710
Dólar estadounidense	399.030	5.289	404.319
Subtotal préstamos a tasa fija	442.740	5.289	448.029
A tasa variable:			
Peso argentino	63.300	-	63.300
Subtotal préstamos a tasa variable	63.300	-	63.300
Total préstamos bajo análisis	506.040	5.289	511.329
Total préstamos según estado de situación financiera	506.040	5.289	511.329

A continuación, se describen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
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
IRSA	Clase XXII	oct-24	USD 15,80	23/10/2027	5,75%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIII	oct-24	USD 51,47	23/10/2029	7,25%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIV	mar-25	USD 300,45	31/3/2035	8,00%	33% en marzo-33 - 33% en marzo-34 y 34% en marzo-35	Semestral

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	511.329	559.121
Toma de préstamos	373.351	172.502
Cancelación de préstamos	(184.100)	(160.940)
(Cancelación) / obtención, neta de préstamos a corto plazo	(13.297)	53.852
Intereses pagados	(47.840)	(85.502)
Intereses devengados	39.366	52.391
Diferencias de cambio y de conversión, neta	68.201	228.376
RECPAM	(98.992)	(309.570)
Reclasificaciones y otros movimientos	(890)	1.099
Saldos al cierre del ejercicio	647.128	511.329

Obligaciones Negociables Clase XXII y XXIII

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

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

Obligaciones Negociables Clase XXIV

El 31 de marzo de 2025, la compañía emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV por un valor nominal de USD 300 millones.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 31 de marzo de 2035 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en 3 cuotas: (i) 33% del capital el 31 de marzo de 2033, (ii) 33% del capital el 31 de marzo de 2034, y (iii) 34% del capital el 31 de marzo de 2035.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Del monto emitido, USD 242,2 millones fueron suscriptos en efectivo, a un precio de emisión de 96,903% del valor nominal.

Adicionalmente, USD 57,8 millones fueron resultado del canje anticipado de las Obligaciones Clase XIV, el cual tenía una contraprestación de canje anticipada de 1,04 veces sobre el monto canjeado. Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2025, como resultado del canje tardío, se emitieron USD 0,45 millones, el cual tenía una contraprestación de 1,0 veces sobre el monto canjeado. En las liquidaciones correspondientes al canje, se abonaron los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XIV hasta la fecha de emisión y liquidación, según correspondía en cada caso.

En las fechas de liquidación (anticipado y tardío) del canje, se realizaron las cancelaciones parciales de las Obligaciones Negociables Clase XIV, quedando un monto en circulación por un valor nominal de USD 85,2 millones (con fecha 22 de junio de 2024 se pagó la primera amortización del 17,5%).

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV contienen ciertos compromisos financieros a la asunción de deuda adicional, pagos restringidos, limitación a las operaciones con afiliadas entre otros.

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.

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

IRSA Propiedades Comerciales S.A en el período fiscal 2021 (que ha sido absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones S. A) e IRSA Inversiones y Representaciones S.A., en los períodos fiscales 2022, 2023 y 2024 presentaron ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla:

- Reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88 de bienes adquiridos o contruidos con anterioridad al 1 de julio de 2018;
- Actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o contruidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63;
- Actualizando la totalidad de los quebrantos de períodos fiscales anteriores, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25
- 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).
- Actualizando el costo computable de acciones adquiridas con anterioridad al 01 de julio del 2018 y vendidas durante el ejercicio en los términos del artículo 65.

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).

A la fecha de emisión de los estados financieros, existen antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad: el fallo “Candy” y el fallo de la Corte Suprema de Justicia en el caso “Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva”

Bajo el mismo criterio de las declaraciones juradas presentadas en los años mencionados se realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el período fiscal 2025.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 ejercida en el período fiscal 2024, el cual permitía imputar un tercio del ajuste por inflación impositivo en ese 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. Tanto por el período fiscal 2024 y 2025 se ha cumplido con el requisito de inversiones mencionado en la ley.

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:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Impuesto a las ganancias corriente (i)	(80.165)	(24.246)	95.988
Impuesto diferido	34.985	80.777	246.274
Impuesto a las ganancias	(45.180)	56.531	342.262

(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:

Jurisdicción del impuesto	Tasa del impuesto
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 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	(85.712)	32.622	13.266
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	11.763	15.007	1.580
Provisión de quebrantos	(5.732)	898	(2.812)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	11.864	30.462	143.689
Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)	(3.740)	(25)	56.745
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	16.143	1.356	1.935
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	10.234	(23.789)	127.859
Impuesto a las ganancias	(45.180)	56.531	342.262

(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 2025 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%, mientras que al 30 de junio de 2024 y 2023 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 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	12.031	22.310
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	16.902	16.031
Activo por impuesto diferido	28.933	38.341
	30.06.2025	30.06.2024
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(737.106)	(791.453)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(29.879)	(19.925)
Pasivo por impuesto diferido	(766.985)	(811.378)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(738.052)	(773.037)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	30.06.2024	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2025
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	215	160	375
Deudas comerciales y otras deudas	20.036	(1.914)	18.122
Quebrantos impositivos	14.996	(7.766)	7.230
Préstamos	237	261	498
Créditos comerciales y otros créditos	163	(131)	32
Otros	2.694	(18)	2.676
Subtotal activos	38.341	(9.408)	28.933
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y PP&E	(668.353)	(17.998)	(686.351)
Créditos por venta y otros créditos	(2.588)	(5.283)	(7.871)
Inversiones	(17.775)	(4.917)	(22.692)
Ajuste por inflación impositivo	(102.542)	64.498	(38.044)
Activos Intangibles	(19.604)	16.674	(2.930)
Remuneraciones y cargas sociales	-	(4.287)	(4.287)
Otros	(516)	(4.294)	(4.810)
Subtotal pasivos	(811.378)	44.393	(766.985)
(Pasivo) neto	(773.037)	34.985	(738.052)

	30.06.2023	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2024
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	243	(28)	215
Deudas comerciales y otras deudas	36.436	(16.400)	20.036
Quebrantos impositivos	14.307	689	14.996
Préstamos	208	29	237
Créditos comerciales y otros créditos	-	163	163
Otros	1.667	1.027	2.694
Subtotal activos	52.861	(14.520)	38.341
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y PP&E	(838.441)	170.088	(668.353)
Créditos por venta y otros créditos	(5.563)	2.975	(2.588)
Inversiones	(13.079)	(4.696)	(17.775)
Ajuste por inflación impositivo	(37.259)	(65.283)	(102.542)
Activos Intangibles	(9.128)	(10.476)	(19.604)
Otros	(3.205)	2.689	(516)
Subtotal pasivos	(906.675)	95.297	(811.378)
(Pasivo) neto	(853.814)	80.777	(773.037)

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.

Al 30 de junio de 2025 los quebrantos impositivos reconocidos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Fecha generación	Fecha vencimiento	Total
2021	2026	379
2022	2027	4.141
2023	2028	404
2024	2029	10.855
2025	2030	6.049
Total quebrantos impositivos		21.828

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 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 4.030 para el ejercicio 2025 y ARS 4.024 al 30 de junio de 2024. 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:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Hasta 1 año	5.576	1.696	1.513
Más de 1 año y menos de 5 años	3.648	8.843	7.966
Más de 5 años	25	16.217	18.331
	9.249	26.756	27.810

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.

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:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Hasta 1 año	53.738	58.827	62.682
Más de 1 año y menos de 5 años	51.081	45.770	62.283
Más de 5 años	585	289	2.993
	105.404	104.886	127.958

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

23. Ingresos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Alquiler base	185.425	141.685	132.119
Alquiler contingente	53.631	86.383	100.322
Derechos de admisión	26.762	24.019	20.633
Estacionamiento	14.914	11.751	10.845
Comisiones	10.292	7.899	6.133
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	2.689	2.392	2.365
Otros alquileres y servicios	3.463	2.789	2.566
Aplanamiento de contratos escalonados	(128)	2.819	(32)
Ingresos por alquileres y servicios	297.048	279.737	274.951
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	64.578	85.810	77.496
Venta de propiedades para la venta y otros	10.864	9.628	19.722
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	372.490	375.175	372.169
Expensas y fondo de promoción colectivo	96.036	82.884	90.317
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	96.036	82.884	90.317
Total ingresos	468.526	458.059	462.486

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 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2025
Costo de venta de bienes y servicios	20.226	-	-	20.226
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	63.357	29.313	3.624	96.294
Amortizaciones y depreciaciones	8.126	1.852	532	10.510
Honorarios y retribuciones por servicios	4.224	7.380	1.620	13.224
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	53.253	5.675	72	59.000
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	15.915	53	3.856	19.824
Impuestos, tasas y contribuciones	12.525	2.931	12.903	28.359
Honorarios a directores (Nota 30)	-	18.302	-	18.302
Alquileres y expensas	2.889	573	32	3.494
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	1.134	1.134
Otros gastos	3.221	2.560	209	5.990
Total al 30 de junio de 2025	183.736	68.639	23.982	276.357

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Costo de venta de bienes y servicios	11.354	-	-	11.354
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	55.028	28.655	3.708	87.391
Amortizaciones y depreciaciones	6.708	1.935	487	9.130
Honorarios y retribuciones por servicios	3.904	9.386	2.594	15.884
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	44.575	5.678	77	50.330
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	17.049	97	3.058	20.204
Impuestos, tasas y contribuciones	8.624	3.279	13.204	25.107
Honorarios a directores (Nota 30) (i)	-	(491)	-	(491)
Alquileres y expensas	1.641	585	40	2.266
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	877	877
Otros gastos	3.421	2.856	155	6.432
Total al 30 de junio de 2024	152.304	51.980	24.200	228.484

(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 ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, 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 19.169). Adicionalmente, los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios correspondientes a dicho ejercicio por ARS 18.575 (importe reexpresado al cierre). 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	10.431	-	-	10.431
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	55.879	29.090	3.538	88.507
Amortizaciones y depreciaciones	6.951	2.811	76	9.838
Honorarios y retribuciones por servicios	2.756	9.420	4.858	17.034
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	42.996	5.138	57	48.191
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	24.345	39	1.679	26.063
Impuestos, tasas y contribuciones	10.390	3.015	12.478	25.883
Honorarios a directores (Nota 30)	-	70.033	-	70.033
Alquileres y expensas	2.901	932	66	3.899
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	461	461
Otros gastos	2.910	2.642	152	5.704
Total al 30 de junio de 2023	159.559	123.120	23.365	306.044

25. Costos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	29.312	33.722	37.507
Compras y gastos	172.546	149.373	157.936
Diferencia de conversión	(662)	(1.479)	76
Transferencias	163.301	-	(2.238)
Desvalorización	(19.125)	-	-
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(161.636)	(29.312)	(33.722)
Total costos	183.736	152.304	159.559

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Real estate	160.415	27.806
Otros	1.221	1.506
Total inventarios al cierre del ejercicio (*)	161.636	29.312

(*) Incluye propiedades para la venta e inventarios.

26. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Realización de diferencia de conversión (i)	-	-	2.215
Donaciones	(1.251)	(1.191)	(1.840)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	2.766	(1.903)	-
Juicios y otras contingencias	(3.489)	(9.332)	(38.601)
Honorarios por administración	951	472	552
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.607	2.635	3.424
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	12	(3)	(3.545)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(19.125)	-	-
Otros	1.475	2.674	524
Total otros resultados operativos, netos	(17.054)	(6.648)	(37.271)

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

27. Resultados financieros, netos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos financieros:			
- Intereses ganados	6.439	47.250	4.272
Total ingresos financieros	6.439	47.250	4.272
Costos financieros:			
- Intereses perdidos	(39.410)	(56.264)	(62.836)
- Otros costos financieros	(5.941)	(12.116)	(9.040)
Total costos financieros	(45.351)	(68.380)	(71.876)
Otros resultados financieros:			
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	59.581	133.160	38.366
- Diferencia de cambio, neta	13.904	20.894	35.028
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	383	(252)	1.030
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	104	(1.934)	239
- Otros resultados financieros	(5.643)	(4.450)	(775)
Total otros resultados financieros	68.329	147.418	73.888
- RECPAM	11.342	3.453	74.193
Total resultados financieros, netos	40.759	129.741	80.477

Véase nuestro informe de fecha 02/09/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Promedio ponderado de acciones en circulación	747	742	748
Ajustes para el cálculo del resultado por acción diluido			
Conceptos que afectan la dilución	70	-	72
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	817	742	820

(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.

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	195.182	(25.621)	297.071
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	747	742	748
Resultado por acción básico	261,29	(34,53)	397,15

(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:

	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	30 de junio de 2023
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	195.182	(25.621)	297.071
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	817	742	820
Resultado por acción diluido	238,90	(34,53)	362,28

(i) El resultado por acción al 30 de junio de 2023 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo reconoció un cargo de ARS 14,49 y ARS 4,25 con relación al Plan de Incentivos por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024 y fue reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Al inicio	1.671.877	1.773.528	1.865.505
Otorgadas	(57.475)	(101.651)	(91.977)
Al cierre	1.614.402	1.671.877	1.773.528

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.

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 2.859 y ARS 1.956 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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 2025 asciende a ARS 943.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

Además, el Grupo alquila diferentes espacios en los Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como BHSA.

Donaciones otorgadas a Fundación IRSA, Fundación Puerta 18 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 empresarial 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 Puerta 18 es una institución sin fines de lucro, creada en 2016 por Fundación IRSA. Es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

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 2025 y 2024:

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Créditos por ventas y otros créditos	52.371	45.062
Inversiones en activos financieros	8.232	5.865
Préstamos	(1.215)	(1.086)
Deudas comerciales y otras deudas	(20.322)	(23.951)
Total	39.066	25.890

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	292	307	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.610	2.765	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	365	347	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	51	54	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	18.701	6.596	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.885	1.917	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(493)	(3)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	5	22	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)	(855)	(728)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	9	40	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(60)	(29)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	49	15	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	16	17	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	22.575	11.321		
Cresud	-	778	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(3.169)	(2.957)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	3.244	591	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	72	(1.592)		
Amauta Agro S.A.	3	7	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(4)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Helmir S.A.	(360)	(358)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(361)	(351)		
Directores	(6.428)	(7.774)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	5	-	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	-	4.530	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	3	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	6.120	5.666	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(101)	(107)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.378	2.509	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	24.739	24.638	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	(9.734)	(12.846)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(99)	(66)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	91	42	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(30)	(165)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(200)	-	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	36	81	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	16.780	16.512		
Total al cierre del ejercicio	39.066	25.890		

(1) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A., Cyrsa S.A. 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 2025, 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
BHN Vida S.A.	-	(34)	(17)	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	-	(12)	(7)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	(64)	2.179	389	Operaciones financieras
Condor	-	-	21	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	27	297	362	Operaciones financieras
	(344)	75	(326)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	476	385	477	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	95	2.890	899	
Cresud	620	110	538	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(11.743)	(13.878)	(14.744)	Servicios corporativos
	33	(216)	20.590	Operaciones financieras
Total controlante	(11.090)	(13.984)	6.384	
Helmir S.A.	(44)	(420)	(130)	Operaciones financieras
Futuros y Opciones.com S.A.	(44)	-	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(88)	(420)	(130)	
Directores (2)	(18.302)	491	(70.033)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(943)	(751)	(922)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	-	4.519	683	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	1.379	1.306	1.114	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	1.697	5.443	349	Operaciones financieras
Otras	116	86	78	Servicios corporativos
	(261)	(269)	(93)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(276)	(629)	(467)	Operaciones financieras
	(704)	(494)	(777)	Donaciones
	(1.122)	(1.418)	(1.114)	Honorarios y remuneraciones
	(624)	(680)	(519)	Servicios legales
Total otras	(19.040)	7.604	(71.701)	
Total al cierre del ejercicio	(30.123)	(3.910)	(64.548)	

- (1) 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.
(2) 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 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	-	(36.195)	Venta de acciones
Total venta de acciones	-	(36.195)	
Puerto Retiro S.A.	(35)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	(35)	-	
Cresud	(57.099)	(162.337)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	(3.226)	(8.930)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(60.325)	(171.267)	
Cyrsa S.A.	618	-	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	20.779	19.852	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	4.960	2.027	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	387	616	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	26.744	22.495	

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
Anexo B – Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones
Anexo D – Otras inversiones
Anexo E – Previsiones y provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 9 Propiedades de inversión y Nota 10 Propiedades, planta y equipo
Nota 12 Activos intangibles
Nota 8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Nota 14 Instrumentos financieros por categoría
Nota 15 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 Provisiones
Nota 25 Costos
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)	30.06.2025	30.06.2024
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	29,28	1.196,00	35.015	33.383
Euros	0,01	1.406,62	14	14
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	26,22	1.205,00	31.600	25.365
Total Créditos y otros créditos			66.629	58.762
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	114,73	1.196,00	137.223	117.802
Libras	0,53	1.639,24	874	1.125
Nuevo Israel Shekel	7,52	357,24	2.687	1.301
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	4,86	1.205,00	5.854	3.357
Total inversiones en activos financieros			146.638	123.585
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	136,67	1.196,00	163.462	25.209
Pesos Uruguayos	0,07	30,22	2	17
Libras	-	1.639,24	4	3
Euros	0,01	1.406,62	11	6
Nuevo Israel Shekel	-	357,24	1	1
Reales	0,01	220,00	2	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			163.482	25.236
Total Activo			376.749	207.583
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	26,89	1.205,00	32.401	22.993
Pesos Uruguayos	0,76	30,22	23	42
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	8,00	1.205,00	9.641	12.728
Total Deudas comerciales y otras deudas			42.065	35.763
Préstamos				
Dólares estadounidenses	539,03	1.205,00	649.533	404.731
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,01	1.205,00	1.214	1.058
Total Préstamos			650.747	405.789
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,02	1.205,00	29	6
Total Instrumentos financieros derivados			29	6
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	3,59	1.205,00	4.325	15.126
Total pasivo por arrendamientos			4.325	15.126
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	89,19	357,24	31.863	28.322
Total Provisiones			31.863	28.322
Total Pasivo			729.029	485.006

(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 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República 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

Recompra Acciones

Con fecha 11 de julio de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 15.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.550 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

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

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Con fecha 8 de noviembre de 2024, la Compañía informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias a prorrata entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

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

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

Ejercicio de warrants

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 6,3 millones, equivalentes a ARS 7.373 millones, correspondientes a la conversión de 14.704.110 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 21.061.631 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

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

Con fecha 31 de marzo de 2025, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 64.893 millones, el cual será abonado en 10 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista y que se computarán en moneda homogénea de la fecha del pago de cada una de las cuotas. El monto se encuentra expresado en moneda definida según lo aprobado por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas. Al 30 de junio de 2025, se cobró la primera cuota.

34. Hechos posteriores

Venta de lotes “Ramblas del Plata”

El 17 de julio de 2025, IRSA firmó una adenda al boleto de compraventa del 27 de enero de 2025 la cual consistió en el cambio de uno de los lotes abonándose un adicional de USD 3,5 millones en efectivo y agregándose al precio la entrega de m2 vendibles por un valor de USD 3,6 millones. Esta operación agrega al acuerdo original un valor de USD 7,1 millones, equivalentes a ARS 8.953 millones, por 5.000 m2 vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA
C.U.I.T. N°: 30-52532274-9
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros consolidados y la memoria

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2025, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa. Asimismo, hemos revisado la memoria correspondiente al ejercicio finalizado en dicha fecha.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Asimismo, en nuestra opinión, la memoria cumple con los requisitos legales y estatutarios, resultando las afirmaciones acerca de la gestión llevada a cabo y de las perspectivas futuras de exclusiva responsabilidad de la Dirección.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos del Grupo, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 2 de septiembre de 2025 de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (Continuación)

Asimismo, en relación con la memoria correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Grupo y otra documentación pertinente.

Dejamos expresa mención que somos independientes del Grupo. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Información distinta de los estados financieros consolidados, de su informe de auditoría y de la memoria (“Otra información”)

El Directorio del Grupo es responsable de la otra información, que comprende la reseña informativa. Esta otra información no es parte de los estados financieros consolidados ni de la memoria, por lo que no está alcanzada en el examen que llevamos a cabo como Comisión Fiscalizadora.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados y la memoria no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre la otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados y controles sobre la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o la memoria o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera del Grupo.

Respecto de la memoria, el Directorio es responsable de cumplir con la Ley General de Sociedades y las disposiciones de los organismos de control en cuanto a su contenido.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, que la memoria cumple con las prescripciones legales y reglamentarias y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados y el contenido de la memoria en aquellos temas de nuestra incumbencia profesional.

Como parte de los controles sobre los estados financieros consolidados, empleando normas de auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio del Grupo
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio del Grupo, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros consolidados o en la memoria, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados y la memoria (Continuación)

- f) Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- g) Nos comunicamos con el Directorio del Grupo en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA que:

- a) los estados financieros consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio 2025;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- d) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - I. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la FACPCE;
 - II. los auditores son independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA); y
 - III. los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las Normas de Contabilidad NIIF y las disposiciones de la CNV.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (Continuación)

- e) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- f) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación vigente; y
- g) al 30 de junio de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a \$ 767.454.965, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-52532274-9

Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias (en adelante “el Grupo”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2025, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada del Grupo al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes del Grupo de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría	Respuesta de auditoría
Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados Como se describe en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, el Grupo utilizó un modelo de flujos de fondos descontados para valorar sus centros comerciales, los cuales se encuentran clasificados como propiedades de inversión, cuyo saldo al 30 de junio de 2025 es de \$ 1.425.467 millones, representando aproximadamente el 61% del total de las propiedades de inversión del Grupo al 30 de junio de 2025. Estas propiedades se valúan utilizando supuestos que la administración considera que un participante hipotético del mercado usaría para determinar un precio de transacción actual. Los principales supuestos utilizados por la administración para valorar estas propiedades de inversión incluyeron la determinación de tasas de descuento adecuadas y la proyección de variables macroeconómicas como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino. Esta técnica de valuación requiere que la administración realice juicios y estimaciones con respecto al comportamiento futuro de múltiples variables interrelacionadas, y los cambios en estos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor razonable de estas propiedades. Las principales consideraciones para nuestra determinación de que los procedimientos de auditoría a realizar relacionados con las propiedades de inversión del Grupo, valuadas usando la metodología de flujos de fondos descontados, son un asunto crítico de auditoría está sustentada en que hubo un juicio significativo por parte de la administración para determinar el valor razonable de estas propiedades debido al uso de un modelo de valuación, que incluyó supuestos significativos relacionados con la determinación de tasas de descuento y proyección de variables macroeconómicas como inflación, tipo de cambio y el producto bruto interno argentino, lo que a su vez, llevó a un alto grado de subjetividad y juicio del auditor para evaluar	Los procedimientos de auditoría en relación a esta cuestión clave incluyeron entre otros: • obtener el entendimiento sobre cómo la gerencia y sus especialistas realizan el cálculo y validan la integridad y la exactitud de la información relevante utilizada, • probar el diseño y la efectividad de los controles relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a través de la metodología de flujo de fondos descontados, tales controles revisan el método, los supuestos significativos utilizados para su confección y la evaluación de la tasa de descuento, entre otros, • evaluar, con la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados, la razonabilidad de la metodología y la tasa de descuento utilizada, • evaluar la razonabilidad de las principales premisas utilizadas por la Gerencia en el modelo considerando (i) el desempeño actual y pasado, (ii) la consistencia con datos externos de mercado y (iii) su consistencia con la evidencia obtenida en otras áreas de la auditoría, • probar la precisión matemática de los cálculos para determinar el monto que surge de la metodología y verificar su correcta registración, • revisar las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

la evidencia de auditoría obtenida relacionada con la valuación, y conllevó el uso de expertos y especialistas con habilidades y conocimientos especializados en la materia.

Información que acompaña a los estados financieros consolidados (“otra información”)

La otra información comprende la Memoria y la reseña informativa. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros consolidados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados

El Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio 2025;
- c) al 30 de junio de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a \$ 767.454.965, no siendo exigible a dicha fecha;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.	ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
(Socio)	(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30
Dr. Andrés Suarez	Noemí I. Cohn
Contador Público (UBA)	Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61	C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados Financieros Separados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Separado al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	1.862.192	1.791.953
Propiedades, planta y equipo	8	7.993	6.579
Propiedades para la venta	9	113.249	15.721
Activos intangibles	10	4.377	75.857
Derecho de uso de activos	11	1.967	2.581
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	656.766	763.484
Créditos por ventas y otros créditos	13	18.737	52.587
Inversiones en activos financieros	12	13.000	-
Total del activo no corriente		2.678.281	2.708.762
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	35.695	-
Inventarios		514	473
Créditos por impuesto a las ganancias		-	1.170
Créditos por ventas y otros créditos	13	115.588	72.382
Inversiones en activos financieros	12	101.205	71.425
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	147.823	6.890
Total del activo corriente		400.825	152.340
TOTAL DEL ACTIVO		3.079.106	2.861.102
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		1.580.756	1.506.801
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.580.756	1.506.801
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	38.270	29.293
Préstamos	17	514.838	268.202
Pasivos por impuesto diferido	20	630.954	638.576
Provisiones	22	8.973	9.938
Pasivo por arrendamientos	11	1.532	2.182
Total del pasivo no corriente		1.194.567	948.191
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	86.676	64.179
Remuneraciones y cargas sociales		9.381	6.516
Préstamos	17	154.737	331.494
Instrumentos financieros derivados	12	20	-
Impuesto a las ganancias a pagar		48.482	-
Provisiones	22	3.952	3.421
Pasivo por arrendamientos	11	535	500
Total del pasivo corriente		303.783	406.110
TOTAL DEL PASIVO		1.498.350	1.354.301
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.079.106	2.861.102

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 Separado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos	23	313.247	280.375	291.493
Costos	24	(113.482)	(84.962)	(98.571)
Resultado bruto		199.765	195.413	192.922
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	83.887	(367.634)	(171.735)
Gastos generales y de administración	24	(49.125)	(30.483)	(103.146)
Gastos de comercialización	24	(15.568)	(15.730)	(15.697)
Otros resultados operativos, netos	25	(17.152)	(213)	(3.293)
Resultado operativo		201.807	(218.647)	(100.949)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	10.422	798	(24.707)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		212.229	(217.849)	(125.656)
Ingresos financieros	26	4.388	41.918	1.312
Costos financieros	26	(42.099)	(58.108)	(63.662)
Otros resultados financieros	26	51.705	108.419	70.609
RECPAM	26	20.349	54.910	76.749
Resultados financieros, netos		34.343	147.139	85.008
Resultado antes de impuesto a las ganancias		246.572	(70.710)	(40.648)
Impuesto a las ganancias	20	(50.894)	45.089	337.719
Resultado del ejercicio		195.678	(25.621)	297.071
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias y asociadas (i)		(605)	(5.042)	(6.776)
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(605)	(5.042)	(6.776)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		195.073	(30.663)	290.295
Resultado por acción del ejercicio (ii)				
Básico		261,95	(34,53)	397,15
Diluido		239,51	(34,53) (iii)	362,28

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

- (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 2025.
(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.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 Separado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	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	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (iii)									
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	457.810	30.813	666.967	(14.368)	66.837	258.663	56.895	(24.231)	1.506.801
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195.678	195.678
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	-	(605)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	195.678	195.073
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.231)	24.231	-
Recompra de acciones propias (ii)	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(19.503)	-	(19.503)
Ejercicio warrants (ii)	210	-	21	(5.988)	13.130	-	-	-	-	-	7.373
Distribución de dividendos (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.970)	-	(108.970)
Distribución de acciones propias (ii)	257	(257)	-	-	-	(49.718)	-	-	49.718	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	64	-	-	(64)	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	457.831	24.825	680.097	(64.022)	66.837	258.663	(46.778)	195.678	1.580.756

(i) Incluye ARS 92 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) Ver Nota 17 y 33 a los estados financieros consolidados anuales.

(iii) Con fecha 27 de junio de 2025 la Sociedad transfirió a un fideicomiso 9.041.479 acciones propias que poseía en cartera con el objetivo de asignarlas a un nuevo plan de incentivo de largo plazo para determinados empleados.

(iv) La composición de las otras reservas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(37.483)	101.716	(4.064)	80.970	(84.244)	56.895
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(605)	-	-	(605)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(605)	-	-	(605)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(24.231)	-	(24.231)
Recompra de acciones propias	(19.503)	-	-	-	-	(19.503)
Distribución de dividendos	-	(54.485)	-	(54.485)	-	(108.970)
Distribución de acciones propias	49.718	-	-	-	-	49.718
Reserva por pagos basados en acciones	87	-	-	-	(151)	(64)
Reasignación de reservas	-	(47.231)	-	47.231	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(18)	(18)
Saldos al 30 de junio de 2025	(7.181)	-	(4.669)	49.485	(84.413)	(46.778)

(i) 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 separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

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 Separado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	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	457.778	32.458	663.130	2.600	51.983	258.663	107.288	297.071	1.878.335
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.621)	(25.621)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	-	(5.042)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	(25.621)	(30.663)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	14.854	-	55.175	(70.029)	-
Recompra de acciones propias	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(37.240)	-	(37.240)
Ejercicio warrants	51	-	-	32	(1.645)	3.837	-	-	-	-	-	2.275
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(16.834)	-	-	16.834	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.191)	(227.042)	(307.233)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(134)	-	-	134	-	-
Incorporación de acciones propias	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.390	1.390
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-	(63)
SalDOS al 30 de junio de 2024	7.181	-	234	457.810	30.813	666.967	(14.368)	66.837	258.663	56.895	(24.231)	1.506.801

(i) Incluye ARS 47 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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 (i)	Total Otras reservas
SalDOS al 30 de junio de 2023	(17.214)	46.541	978	161.161	(84.178)	107.288
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	55.175	-	-	-	55.175
Recompra de acciones propias	(37.240)	-	-	-	-	(37.240)
Emisión de acciones	16.834	-	-	-	-	16.834
Distribución de dividendos	-	-	-	(80.191)	-	(80.191)
Reserva por pagos basados en acciones	137	-	-	-	(3)	134
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(63)	(63)
SalDOS al 30 de junio de 2024	(37.483)	101.716	(4.064)	80.970	(84.244)	56.895

(i) 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 separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

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 Separado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	Capital social											
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2022	805	-	6	391.161	32.557	736.046	2.714	34.806	258.663	(23.846)	343.534	1.776.446
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297.071	297.071
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.776)	-	(6.776)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.776)	297.071	290.295
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	17.177	-	286.628	(303.805)	-
Recompra de acciones propias	(6)	-	6	-	-	-	-	-	-	(9.033)	-	(9.033)
Ejercicio warrants	-	-	-	-	(99)	254	-	-	-	-	-	155
Emisión de acciones	-	6.553	-	66.617	-	(73.170)	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.416)	(39.729)	(180.145)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	(114)	-	-	114	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751	-	751
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(134)	-	(134)
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	457.778	32.458	663.130	2.600	51.983	258.663	107.288	297.071	1.878.335

(i) Incluye ARS 36 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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 (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	(8.305)	46.541	5.626	14.949	(82.657)	(23.846)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.399)	-	(1.377)	(6.776)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.399)	-	(1.377)	(6.776)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	286.628	-	286.628
Recompra de acciones propias	(9.033)	-	-	-	-	(9.033)
Distribución de dividendos	-	-	-	(140.416)	-	(140.416)
Reserva por pagos basados en acciones	124	-	-	-	(10)	114
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	751	-	-	751
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(134)	(134)
Saldos al 30 de junio de 2023	(17.214)	46.541	978	161.161	(84.178)	107.288

(i) 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 separados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 Separado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	138.020	103.821	138.688
Impuesto a las ganancias pagado		(2.723)	(1.764)	(3.175)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		135.297	102.057	135.513
Actividades de inversión:				
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(205)	(1.141)	(772)
Adquisición de propiedades de inversión		(37.481)	(15.893)	(26.990)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(2.000)	(1.357)	(1.405)
Adquisición de intangibles	10	(1.800)	(600)	(109)
Incremento de inversiones en activos financieros		(190.109)	(399.111)	(131.703)
Cobros por venta de propiedades de inversión		7.342	64.509	118.630
Cobros por venta de propiedad, planta y equipo		11	6	12.572
Cobro por venta de subsidiarias y negocios conjuntos		167	33.155	-
Instrumentos financieros derivados netos		(218)	1.996	166
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(4.856)	(5.984)	(2.186)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		151.086	459.343	195.012
Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		-	-	(1.238)
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		2.324	4	10
Adquisición de participación en subsidiarias		-	(85)	(296)
Intereses cobrados		12.257	6.260	979
Dividendos cobrados		1.677	11.073	8.014
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(61.805)	152.175	170.684
Actividades de financiación:				
(Cancelación) / Obtención de préstamos a corto plazo		(11.757)	44.815	(7.193)
Intereses pagados		(46.559)	(86.587)	(69.307)
Préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		13.989	14.024	9.779
Cancelación de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(6)	-	(176)
Pago de pasivo por arrendamientos		(612)	(703)	(151)
Recompra de acciones propias		(19.503)	(37.240)	(9.033)
Ejercicio de warrants		7.373	2.275	155
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(122.268)	(144.367)	(337.401)
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		369.230	155.526	173.697
Recompra de obligaciones negociables		(60.149)	(2.901)	-
Dividendos pagados		(77.273)	(212.118)	(166.020)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		52.465	(267.276)	(405.650)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		125.957	(13.044)	(99.453)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		6.890	17.812	117.113
Incorporación de efectivo y equivalentes de efectivo por fusión		349	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		14.696	2.438	1.079
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(69)	(316)	(927)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	12	147.823	6.890	17.812

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Andrés Suarez
Contador Público (UBA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

(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 Separados

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA" o "La Sociedad") fue fundada en 1943 y se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991.

IRSA es una sociedad constituida y con domicilio en la República Argentina. Su domicilio es Carlos Della Paolera 261, 9° Piso, Buenos Aires, Argentina.

La Sociedad administra, desarrolla y es propietaria de una cartera de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades en alquiler que incluyen una extensa reserva de tierra, en Argentina. Adicionalmente, IRSA a través de su inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos participa en la operación de hoteles en el país. Adicionalmente posee participación en el Banco Hipotecario S.A. (Ver Nota 6).

Los presentes estados financieros separados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 2 de septiembre de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Ver Nota 2.1. a los estados financieros consolidados anuales.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados se encuentran expuestas en Nota 2 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

2.3. Comparabilidad de la información

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

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Ver descripción de las estimaciones contables críticas, supuestos y juicios efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias en Nota 3 a los estados financieros consolidados anuales.

4. Adquisiciones y disposiciones

4.1 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 encuentran listadas sus acciones.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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.

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	01.07.2024
Propiedades de inversión	16.530
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (*)	(11.041)
Créditos por impuesto a las ganancias	6
Créditos por ventas y otros créditos	(1.009)
Efectivo y equivalentes de efectivo	349
Total del Activo	4.835
Deudas comerciales y otras deudas	428
Pasivos por impuesto diferido	4.407
Total del Pasivo	4.835
Total Activos netos	-

(*) Incluye el efecto de la baja de la inversión que IRSA tenía en CELAP.

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 en Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de moneda extranjera, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo en Nota 5 de los estados financieros consolidados anuales.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los precios de mercado. Los riesgos de mercado de la Sociedad surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés y riesgos de precio de acciones, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de mercado en la Nota 5 (a) de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos pero opera y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta 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 de la Sociedad. Este riesgo aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Las actividades de la Sociedad se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, la Sociedad opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta al dólar estadounidense se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera. La exposición a otras monedas extranjeras no ha sido significativa a la fecha.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 386.308 y ARS 379.006, respectivamente. La Sociedad 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 resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, en ARS 38.631 y ARS 37.901, respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10 % de la moneda extranjera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados en la Nota 5 (a) de los estados financieros consolidados anuales.

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad está expuesta 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 de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos comunes de inversión.

La Sociedad administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente para confirmar que la Sociedad no está expuesta a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

En Nota 17 se desglosan los préstamos a tasa fija y tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

La Sociedad 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 aumentaría la pérdida antes de impuestos por un monto de ARS 634 al 30 de junio de 2024. Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no posee préstamos a tasa variable. 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.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de tasa de interés en la Nota 5 (a) de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Otros riesgos de precio

La Sociedad está expuesta 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 como "inversiones en activos financieros". La Sociedad monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total de las inversiones de la Sociedad en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 1.101 y ARS 1.747, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% de los precios de las acciones en cartera disminuiría en ARS 110 y ARS 175 las ganancias antes de impuesto de los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Un aumento del 10% de los precios de las acciones en cartera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad.

La Sociedad está sujeta 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.

Ver detalles de la política de administración del riesgo crediticio en Nota 5 (b) a los estados financieros consolidados anuales.

La política de la Sociedad 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. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones de corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 12).

La política de la Sociedad es administrar el riesgo crediticio de los créditos por ventas y otros créditos a través de la definición de límites comerciales. Se asignan límites crediticios internos a todas las contrapartes significativas de la Sociedad.

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de arrendamientos, servicios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades de alquiler y créditos por ventas de propiedades para la venta y de inversión (principalmente propiedades sin desarrollar y propiedades de alquiler). No se esperan pérdidas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la previsión para deudores incobrables (Nota 13).

(c) Administración del riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a 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.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de liquidez en Nota 5 (c) a los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las tablas siguientes muestran los pasivos financieros, 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. 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, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

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.

	Menos de 1 años	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2025						
Deudas comerciales y otras deudas	37.611	11	4.069	3	1	41.695
Préstamos	154.737	49.720	56.600	-	408.518	669.575
Pasivo por arrendamientos	707	1.716	-	-	-	2.423
Instrumentos financieros derivados	20	-	-	-	-	20
Total	193.075	51.447	60.669	3	408.519	713.713
	Menos de 1 años	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2024						
Deudas comerciales y otras deudas	26.997	20	10	-	-	27.027
Préstamos	331.494	165.534	37.667	65.001	-	599.696
Pasivo por arrendamientos	731	746	761	776	274	3.288
Total	359.222	166.300	38.438	65.777	274	630.011

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. El patrimonio neto se analiza por componente en el estado de cambios en los patrimonios separados.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de capital en Nota 5 (d) a los estados financieros consolidados anuales.

La siguiente tabla detalla los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital de la Sociedad. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia de la Sociedad:

	30.06.2025	30.06.2024
Ratio de apalancamiento (i)	29,75%	28,47%
Ratio de endeudamiento (ii)	33,15%	31,74%

(i) Calculado como el total de los préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto.

(ii) Calculado como el total de los préstamos sobre el total de las propiedades (incluye las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo, propiedades de inversión y los derechos a recibir unidades por permutas del rubro activos intangibles).

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Entre sus principales subsidiarias se encuentran Tyrus S.A., Panamerican Mall S.A., Arcos del Gourmet S.A. y Torodur S.A. Entre las principales asociadas y negocios conjuntos se encuentran Banco Hipotecario S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A., respectivamente.

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2025	30.06.2024
Inicio del ejercicio	753.862	814.939
Participación en los resultados	10.422	798
Otros resultados integrales	(967)	(5.042)
Aportes de capital (Nota 28)	205	1.256
Reducción de capital (iii)	(62.186)	-
Venta de participación neta (i)	343	(36.342)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	(11.041)	-
Distribución de dividendos (Nota 28)	(41.449)	(21.684)
Disminución de participación (iv)	(148)	-
Cambios en interés no controlante	(18)	(63)
Transferencia a inversiones en activos financieros (v)	(1.936)	-
Cierre del ejercicio (ii)	647.087	753.862

(i) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la venta de acciones de We Are Appa S.A. Al 30 de junio de 2024 corresponde a la venta de acciones de Quality Invest S.A., Entretenimiento Universal S.A., y a la compra de acciones de Centro de Entretenimientos La Plata S.A.

(ii) Incluye (ARS 9.679) al 30 de junio de 2025 y (ARS 9.622) al 30 de junio de 2024, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".

(iii) Corresponde a la reducción de capital de Torodur S.A.

(iv) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

(v) Corresponde a las acciones de GCDI S.A., las cuales fueron vendidas a Inversora Bolívar S.A. con posterioridad a la transferencia.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales		
	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Subsidiarias								
Tyrus S.A.	100,00%	100,00%	100,00%	56.873	56.340	588	11.743	(19.383)
Efanur S.A. (*)	-	-	-	-	-	-	-	(15.976)
Ritelco S.A.U.	100,00%	100,00%	100,00%	28.520	26.181	2.302	6.550	2.663
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	96,57%	24.131	23.805	4.549	6.415	2.620
ECLASA	98,93%	98,93%	98,93%	28.885	35.134	1.606	8.268	1.210
Palermo Invest S.A.	97,34%	97,34%	97,34%	29.785	28.277	2.372	6.708	2.656
Nuevas Fronteras S.A.	76,34%	76,34%	76,34%	9.863	9.976	801	1.244	1.447
Llao Llao Resorts S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	11.723	13.297	3.349	5.182	144
Hoteles Argentinos S.A.U.	100,00%	100,00%	100,00%	3.721	5.344	(1.623)	185	715
Liveck Ltd.	9,30%	9,30%	9,30%	1.505	1.994	(686)	(120)	277
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	80,00%	263.684	302.036	(22.914)	(51.273)	(24.626)
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	100,00%	37.447	105.904	(6.271)	(6.880)	(2.095)
Arcos del Gourmet S.A. (8)	90,00%	90,00%	90,00%	45.554	48.985	(3.431)	4.252	9.732
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	99,95%	56.029	42.926	13.102	1.691	6.271
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (4)	-	100,00%	95,40%	-	11.041	-	563	(1.691)
We Are Appa S.A. (3)	93,63%	98,67%	98,67%	(5.328)	(3.509)	(2.179)	(2.484)	(3.809)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	70,00%	15.868	7.973	7.895	3.911	2.917
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	53,68%	53,68%	53,68%	575	605	(29)	(69)	(195)
Entretenimiento Universal S.A.	-	-	3,75%	-	-	-	4	8
Fibesa S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	100,00%	(4.287)	(6.108)	4.545	(1.387)	3.858
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T. (6)	-	-	50,00%	-	-	-	(1.238)	6.945
Shefa Fiduciaria S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	-	(64)	(5)	(59)	(6)	-
Fideicomiso Shefa VC	100,00%	100,00%	-	1.103	1.135	(39)	(6)	-
Asociadas								
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	4,91%	4,91%	4,93%	21.953	23.173	2.284	6.714	2.631
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	37,72%	37,72%	37,72%	11.044	10.594	450	3.307	(608)
GCDI S.A. (1)	-	27,39%	27,82%	-	1.793	519	(7.918)	841
Negocios conjuntos								
Cyrsa S.A.	-	50,00%	50,00%	-	766	-	(7)	(78)
Quality Invest S.A. (7)	-	-	50,00%	-	-	-	-	(7.170)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (5)	50,00%	50,00%	50,00%	8.503	6.205	2.686	407	590
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos				647.087	753.862	9.817	(4.244)	(30.106)

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones de la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordinarias 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	1.426	56.823
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	453.321.176	94	2.361	28.527
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.726.178.768	1.788	4.711	24.989
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	1.623	29.143
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	1.327.155.303	1.363	2.437	27.051
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	38.068.363	50	685	15.083
Llao Llao Resorts S.A.	Argentina	Hotelería	73.580.206	147	6.699	23.446
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelería	685.978.099	686	(1.623)	3.986
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	64.814.128	3.004	(6.537)	9.837
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	2.845.839.830	3.557	(28.643)	329.605
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	821.600.988	616	(6.397)	37.377
Arcos del Gourmet S.A. (8)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	(3.812)	50.616
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353 (ii)	54	13.110	56.058
We Are Appa S.A. (3)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.832.538	518	(2.260)	(8.124)
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	12.081	28.986
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	(55)	1.072
Fibesa S.A.U.	Argentina	Mandataria	(i)	2	6.299	7.350
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100.000	-	(59)	(64)
Fideicomiso Shefa VC	Argentina	Inversora	(iii)	-	(39)	1.103
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	Argentina	Financiera	73.587.141	1.500	46.554	447.483
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	1.193	29.276
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (5)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	5.373	16.429

(1) Considerada significativa. Ver información financiera resumida en las Notas 7 y 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(2) Datos al 30 de junio de 2025, de acuerdo a BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a las Normas de Contabilidad NIIF. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 30 de junio de 2025 es de ARS 343,50. Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(3) Expuesto en provisiones.

(4) Ver Nota 4.1

(5) Valor nominal por acción ARS 100.

(6) Sociedad liquidada el 30 de septiembre de 2023.

(7) La participación en Quality Invest S.A. fue vendida el 31 de agosto de 2023.

(8) Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados anuales 30 de junio de 2025.

(i) Corresponde a 2.394.974 acciones, valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 1 voto.

(ii) Valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 5 votos.

(iii) Por tratarse de un fideicomiso su capital no está conformado por cantidad de acciones.

(*) Sociedad liquidada el 31 de octubre de 2022.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.065.184	726.769	1.526.021	724.617
Altas	26.823	45.624	5.658	10.957
Bajas	(10.755)	(18)	(69.417)	-
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	16.530	-	-	-
Transferencias	(88.136)	(3.576)	(38.223)	(9)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(335.177)	419.064	(358.800)	(8.834)
Alta de costos iniciales de arrendamientos	-	100	-	260
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(24)	(216)	(55)	(222)
Valor razonable al cierre del ejercicio	674.445	1.187.747	1.065.184	726.769

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24).

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025

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

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas y otras propiedades de renta	94.454	168.516
Reserva de tierra	565.723	864.736
Centros comerciales (i)	1.202.015	758.701
Total	1.862.192	1.791.953

(i) Incluye cocheras.

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos (Nota 23)	302.930	280.019	284.785
Costos operativos directos (Nota 24)	(97.628)	(82.148)	(95.532)
Costos de desarrollos (Nota 24)	(14.604)	(1.594)	(1.228)
Resultado neto por cambios en el valor razonable no realizado (ii)	80.735	(411.238)	(235.048)
Resultado neto por cambios en el valor razonable realizado (i)	3.152	43.604	63.313

(i) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el ejercicio de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.

(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, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

Para más detalles sobre estimaciones y supuestos realizados, véase en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales.

8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2023						
Costos	17.607	7.946	42.963	558	28	69.102
Depreciación acumulada	(14.459)	(6.501)	(40.791)	(558)	-	(62.309)
Valor residual al 30 de junio de 2023	3.148	1.445	2.172	-	28	6.793
Altas	138	553	666	-	-	1.357
Bajas	-	-	(8)	-	-	(8)
Trasferencias	-	-	14	-	-	14
Depreciación (i)	(356)	(276)	(945)	-	-	(1.577)
Saldos al 30 de junio de 2024	2.930	1.722	1.899	-	28	6.579
Costos	17.745	8.499	43.635	558	28	70.465
Depreciación acumulada	(14.815)	(6.777)	(41.736)	(558)	-	(63.886)
Valor residual al 30 de junio de 2024	2.930	1.722	1.899	-	28	6.579
Altas	70	471	1.420	39	-	2.000
Trasferencias	-	-	1.376	-	-	1.376
Depreciación (i)	(362)	(287)	(1.313)	-	-	(1.962)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.638	1.906	3.382	39	28	7.993
Costos	17.815	8.970	46.431	597	28	73.841
Depreciación acumulada	(15.177)	(7.064)	(43.049)	(558)	-	(65.848)
Valor residual al 30 de junio de 2025	2.638	1.906	3.382	39	28	7.993

(i) Al 30 de junio de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 1.399 en "Costos", ARS 553 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 10 en "Gastos de comercialización". Al 30 de junio de 2024, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 1.053 en "Costos", ARS 507 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 17 en "Gastos de comercialización" (Nota 24).

Al 30 de junio de 2025 y 2024 no existen obras en curso incluidas en este rubro.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, no hubo costos financieros activados ya que no ha habido activos que califiquen para su capitalización.

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

A excepción de las maquinarias y equipos bajo el régimen de arrendamientos que no han sido incluidos como derecho de uso de activos de acuerdo a NIIF 16, no existen restricciones a la realización, al cobro de ingresos derivados o recursos que puedan obtenerse por la disposición, sobre ninguna partida de propiedades, planta y equipo de la Sociedad.

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	3.080	-	12.130	15.210
Altas	-	391	224	615
Bajas	(104)	-	-	(104)
Saldos al 30 de junio de 2024	2.976	391	12.354	15.721
Altas	-	1.188	1.235	2.423
Bajas	(514)	(12.858)	(4)	(13.376)
Transferencias	-	163.301	-	163.301
Desvalorización (i)	(301)	(18.824)	-	(19.125)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.161	133.198	13.585	148.944
	30.06.2025	30.06.2024		
No corriente	113.249	15.721		
Corriente	35.695	-		
Total	148.944	15.721		

(i) La Sociedad realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente ejercicio, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 57.107, mientras que el valor neto de realización es de ARS 37.982, generando una desvalorización de ARS 19.125. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 25).

Ninguna de las propiedades para la venta de la Sociedad fue hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Software de computación	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2023			
Costos	13.783	37.263	51.046
Amortización acumulada	(13.434)	-	(13.434)
Valor residual al 30 de junio de 2023	349	37.263	37.612
Altas	339	261	600
Bajas	-	(331)	(331)
Trasferencias	-	38.218	38.218
Amortización (i)	(242)	-	(242)
Saldos al 30 de junio de 2024	446	75.411	75.857
Costos	14.122	75.411	89.533
Amortización acumulada	(13.676)	-	(13.676)
Valor residual al 30 de junio de 2024	446	75.411	75.857
Altas	1.800	796	2.596
Trasferencias	2.446	(75.411)	(72.965)
Amortización (i)	(1.071)	(40)	(1.111)
Saldos al 30 de junio de 2025	3.621	756	4.377
Costos	18.368	796	19.164
Amortización acumulada	(14.747)	(40)	(14.787)
Valor residual al 30 de junio de 2025	3.621	756	4.377

(i) Al 30 de junio de 2025, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 1.029 en "Costos", ARS 69 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 13 en "Gastos de comercialización". Al 30 de junio de 2024, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado: ARS 13 en "Costos"; ARS 223 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 6 en "Gastos de comercialización" (Nota 24).

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

11. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición de los derechos de uso de activos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas y centros comerciales	1.967	2.581
Total derecho de uso de activos	1.967	2.581
No corriente	1.967	2.581
Total	1.967	2.581

La evolución de los derechos de uso de la Sociedad durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Valor al inicio del ejercicio	2.581	1.997
Altas	-	1.179
Depreciación	(614)	(595)
Valor al cierre del ejercicio	1.967	2.581

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

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas y centros comerciales	614	595
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	614	595

(i) Al 30 de junio de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 19 en "Costos", ARS 86 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 509 en "Gastos de comercialización". Al 30 de junio de 2024, el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 18 en "Costos", ARS 113 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 464 en "Gastos de comercialización" (Nota 24).

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

	30.06.2025	30.06.2024
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(219)	(302)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(687)	(464)

La composición de los pasivos por arrendamientos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas y centros comerciales	2.067	2.682
Total pasivo por arrendamientos	2.067	2.682
No corriente	1.532	2.182
Corriente	535	500
Total	2.067	2.682

12. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, 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. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 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 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	121.101	-	-	121.101	17.198	138.299
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.101	-	1.101	-	1.101
- Fondos comunes de inversión	-	69.430	-	69.430	-	69.430
- Bonos	-	30.573	-	30.573	-	30.573
- Otros	-	-	13.101	13.101	-	13.101
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	144.245	-	-	144.245	-	144.245
- Inversiones a corto plazo	-	3.578	-	3.578	-	3.578
Total	265.346	104.682	13.101	383.129	17.198	400.327

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1			
30 de junio de 2025					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	41.695	-	41.695	83.251	124.946
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	20	20	-	20
Préstamos (Nota 17)	669.575	-	669.575	-	669.575
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.067	-	2.067	-	2.067
Total	713.337	20	713.357	83.251	796.608

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			
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 13)	109.991	-	109.991	18.721	128.712
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	1.747	1.747	-	1.747
- Fondos comunes de inversión	-	50.209	50.209	-	50.209
- Bonos	-	19.469	19.469	-	19.469
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	5.203	-	5.203	-	5.203
- Inversiones a corto plazo	-	1.687	1.687	-	1.687
Total	115.194	73.112	188.306	18.721	207.027

	Pasivos financieros a costo amortizado	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2024				
Pasivos según el estado de situación financiera				
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	27.027	27.027	66.445	93.472
Préstamos (Nota 17)	599.696	599.696	-	599.696
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.682	2.682	-	2.682
Total	629.405	629.405	66.445	695.850

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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 siguiente es un detalle del valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos, los cuales fueron compensados en el estado de situación financiera:

	Al 30 de junio de 2025			Al 30 de junio de 2024		
	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 provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	143.717	(22.616)	121.101	120.257	(10.266)	109.991
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	(64.311)	22.616	(41.695)	(37.293)	10.266	(27.027)

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 2025			
Intereses ganados	4.388	-	4.388
Intereses perdidos	(37.934)	-	(37.934)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(219)	-	(219)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.352	-	1.352
Diferencia de cambio, neta	15.132	-	15.132
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(119)	-	(119)
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	36.854	36.854
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(162)	(162)
Otros costos financieros	(3.946)	-	(3.946)
Resultado neto (i)	(21.346)	36.692	15.346

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	41.918	-	41.918
Intereses perdidos	(48.483)	-	(48.483)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(302)	-	(302)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.302	-	2.302
Diferencia de cambio, neta	18.136	-	18.136
Resultado por recompra de obligaciones negociables	69	-	69
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	96.634	96.634
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(1.971)	(1.971)
Otros costos financieros	(13.772)	-	(13.772)
Resultado neto (i)	(132)	94.663	94.531

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2023			
Intereses ganados	1.312	-	1.312
Intereses perdidos	(56.555)	-	(56.555)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(67)	-	(67)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.922	-	2.922
Diferencia de cambio, neta	45.539	-	45.539
Resultado por recompra de obligaciones negociables	637	-	637
Resultado por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	25.052	25.052
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	156	156
Otros costos financieros	(7.815)	-	(7.815)
Resultado neto (i)	(14.027)	25.208	11.181

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

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los pasivos contabilizados a costo amortizado también incluyen pasivos por arrendamientos en los cuales la Sociedad es el arrendatario y no califican para ser contabilizados de acuerdo a NIIF 16 por ser inmateriales o la vida útil de los mismos es menor a un año. Dichos arrendamientos se excluyen del alcance de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Por lo tanto, los mismos han sido presentados por separado.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Ver determinación del valor razonable en Nota 14 de los estados financieros consolidados anuales.

13. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	52.458	45.777
Menos: Previsión para deudores incobrables	(3.974)	(3.743)
Total créditos por ventas	48.484	42.034
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	62.223	61.485
Adelantos a proveedores	10.064	11.326
Créditos fiscales	5.228	3.487
Gastos pagados por adelantado	1.854	2.532
Dividendos a cobrar	3.151	1.086
Créditos diversos	3.321	3.019
Total otros créditos	85.841	82.935
Total créditos por ventas y otros créditos	134.325	124.969
No corriente	18.737	52.587
Corriente	115.588	72.382
Total	134.325	124.969

Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable).

Los valores contables de los créditos por venta y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 29.

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera separado neto de las provisiones para deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos se explican en detalle en Nota 2.14 de los estados financieros consolidados anuales.

La evolución de la previsión para deudores incobrables de la Sociedad es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	3.743	5.390
Altas	1.131	1.020
Recuperos	(160)	(287)
Utilizaciones	(168)	-
Diferencia de cambio	619	3.652
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	8	-
RECPAM	(1.199)	(6.032)
Saldo al cierre del ejercicio	3.974	3.743

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recuperos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los créditos por ventas de la Sociedad 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). La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de créditos, se muestra un análisis de la antigüedad de créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2025 y 2024 (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):

	Vencidos				Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses	A vencer			
Alquileres y servicios	1.047	706	6.972	30.435	3.974	43.134	94,23%
Venta de propiedades	-	-	-	9.324	-	9.324	20,37%
Total al 30 de junio de 2025	1.047	706	6.972	39.759	3.974	52.458	114,60%
Alquileres y servicios	9.473	901	4.510	23.931	3.743	42.558	92,97%
Venta de propiedades	-	-	-	3.219	-	3.219	7,03%
Total al 30 de junio de 2024	9.473	901	4.510	27.150	3.743	45.777	100,00%

Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:

Los créditos por ventas relacionados con arrendamientos y servicios de los centros comerciales y oficinas representan el 94,23% y 92,97% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. La Sociedad tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los arrendamientos y servicios a cobrar no vencidos ni provisionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados.

Al 30 de junio de 2025 y 2024, la Sociedad registró resultados netos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de ARS 3.974 y ARS 3.743, respectivamente.

Créditos por venta de propiedades:

Los créditos por ventas relacionados con la venta de propiedades representan el 20,37% y 7,03% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Estos créditos, por lo general, se cobran a su vencimiento y están garantizados con hipotecas sobre las propiedades, por lo que el riesgo crediticio de los montos pendientes de cobro se considera bajo.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 no se registraron cargos por desvalorización de créditos por venta de propiedades.

14. Información de flujo de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Nota	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio		195.678	(25.621)	297.071
Ajustes:				
Impuesto a las ganancias	20	50.894	(45.089)	(337.719)
Amortizaciones y depreciaciones	24	3.927	2.691	10.530
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		3.059	79	(5.332)
Resultados financieros, netos		(65.691)	(136.130)	(89.519)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(83.887)	367.634	171.735
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(10.422)	(798)	24.707
Resultado por venta propiedades, planta y equipo	25	(11)	3	3.272
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	25	(510)	1.976	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	25	19.125	-	-
Provisiones y provisiones		19.947	4.450	74.484
Cambios en activos y pasivos operativos:				
(Aumento) / Disminución en inventarios		(41)	112	15
Disminución / (Aumento) de propiedades para la venta y en desarrollo		4.688	(259)	(777)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		2.865	(1.722)	3.191
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		1.496	10.348	10.509
Utilización de provisiones		(119)	(393)	(190)
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(2.978)	(73.460)	(23.289)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		138.020	103.821	138.688

La tabla que sigue muestra un detalle de transacciones no monetarias registradas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

Operaciones que no afectan fondos	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	605	5.042	6.776
Cambios en interés no controlante	18	63	134
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	751
Aumento de obligaciones negociables a través de una disminución de obligaciones negociables	-	-	237.953
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de activos intangibles	-	-	6.589
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	-	1.140	2.129
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	3.151	2.798	37.503
Disminución de créditos por ventas y otros créditos a través de un aumento de inversiones en activos financieros	-	-	67
Disminución de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de otros pasivos	-	-	85
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	3.951	-	1.906
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	729
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.376	14	119
Permuta propiedades de inversión	17	982	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	3.124	3.926	171
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	91	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.429	9.257	987
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	28.906	2.571	1.978
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	39	347
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	71.837	6.954	10.992
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	-	124
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	531	694	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	2.446	38.218	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de préstamos	-	115	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	12.356	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	22.693	-	-
Aumento de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de otros pasivos	57	8.594	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	796	-	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	29.268	85.858	13.138
Disminución de propiedades de inversión a través de una disminución de inversión en activos financieros	-	-	406
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	1.593	-	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de propiedades para la venta	-	-	809
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	75.411	-	761
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	3.206	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	8.783	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades de inversión	-	-	275
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	1.390	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de inversiones en activos financieros	290	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	87.890	-	-
Emisión de obligaciones negociables	65.865	-	-

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

15. Patrimonio neto

Ver información vinculada al patrimonio de la Sociedad en la Nota 17 de los estados financieros consolidados anuales.

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Anticipo de clientes (*)	35.909	25.422
Deudas comerciales	20.752	9.002
Provisión facturas a recibir	11.308	8.797
Derechos de admisión	38.539	34.604
Otras ganancias a devengar	565	659
Depósitos de locatarios	257	301
Total deudas comerciales	107.330	78.785
Honorarios a directores	7.114	7.760
Plan incentivo a largo plazo	3	4
Planes de pago de impuestos	4	23
Deudas fiscales	8.234	5.737
Otras deudas	2.261	1.163
Total otras deudas	17.616	14.687
Total deudas comerciales y otras deudas	124.946	93.472
No corriente	38.270	29.293
Corriente	86.676	64.179
Total	124.946	93.472

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

Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable).

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 29.

17. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad y su valor razonable al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

	Valor libros al 30.06.2025	Valor libros al 30.06.2024	Valor razonable al 30.06.2025	Valor razonable al 30.06.2024
Obligaciones negociables	630.070	457.369	633.191	431.541
Préstamos bancarios	-	9.157	-	9.157
Partes relacionadas (Nota 28)	35.541	105.608	35.577	105.056
Descubiertos bancarios	3.964	27.562	3.964	27.562
Total préstamos	669.575	599.696	672.732	573.316
No corriente	514.838	268.202		
Corriente	154.737	331.494		
Total	669.575	599.696		

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

	30.06.2025	30.06.2024
Saldo al inicio del ejercicio	599.696	657.104
(Cancelación) / Obtención de préstamos de corto plazo	(11.757)	44.815
Intereses pagados	(46.917)	(86.946)
Intereses devengados	40.023	52.614
Diferencia de cambio, neta	72.684	286.441
Toma de préstamos	389.631	191.031
Cancelación de préstamos	(257.798)	(170.139)
RECPAM	(115.351)	(376.321)
Reclasificaciones y otros movimientos	(636)	1.097
Saldos al cierre del ejercicio	669.575	599.696

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Sociedad no posee pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos de largo plazo).

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
Capital		
Menos de un año	140.054	320.787
Entre 1 y 2 años	49.288	165.458
Entre 2 y 3 años	56.600	37.667
Entre 3 y 4 años	-	65.001
Entre 4 y 5 años	61.464	-
Mas de 5 años	347.054	-
Total capital	654.460	588.913
Intereses		
Menos de un año	14.683	10.707
Entre 1 y 2 años	432	76
Total intereses	15.115	10.783
Total préstamos	669.575	599.696

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable y por moneda de emisión de la Sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024:

	Peso argentino	
Préstamos por moneda y tasa	30.06.2025	30.06.2024
A tasa fija:		
Peso argentino	3.963	107.053
Dólar estadounidense	665.612	429.277
Subtotal préstamos a tasa fija	669.575	536.330
A tasa variable:		
Peso argentino	-	63.366
Subtotal préstamos a tasa variable	-	63.366
Total préstamos bajo análisis	669.575	599.696
Total préstamos según estado de situación financiera	669.575	599.696

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

Obligaciones negociables emitidas por la Sociedad

Ver información relacionada a la emisión de obligaciones negociables de la Sociedad en Nota 20 a los estados financieros consolidados anuales.

18. Beneficios a empleados

Ver descripción de las principales características del plan de contribuciones definidas que posee la Sociedad (el "Plan") en Nota 29 de los estados financieros consolidados anuales.

Las contribuciones pagadas por la Sociedad bajo el Plan ascienden a ARS 2.341, ARS 1.627 y ARS 1.481 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.

19. Pagos basados en acciones

Ver descripción de las principales características del plan de incentivos en acciones que posee la Sociedad (el "Plan de Incentivos") en Nota 29 de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La Sociedad reconoció un cargo de ARS 14,87, ARS 4,5 y ARS 6,12 con relación al Plan de Incentivos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023 y fueron reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales.

20. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para cada ejercicio, a la tasa vigente.

El cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Impuesto diferido	12.029	45.089	224.159
Impuesto a las ganancias	(62.923)	-	113.560
Impuesto a las ganancias	(50.894)	45.089	337.719

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 sobre el resultado antes de impuestos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	(86.271)	24.749	14.227
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	3.646	279	(8.647)
Diferencia entre provisión y declaración jurada (ii)	(3.741)	21	56.673
Diferencial de tasa	(1.691)	-	-
Recupero de quebrantos	85	-	435
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(15.276)	(75.923)	80.206
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	36.098	95.220	189.634
Resultados no deducibles y otros	16.256	743	5.191
Impuesto a las ganancias	(50.894)	45.089	337.719

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2025 es del 34,99%. Al 30 de junio de 2024 y 2023 la misma fue del 35% en ambos ejercicios.
(ii) Incluye reversión de la provisión del impuesto a las ganancias al 30 de junio de 2023. Ver nota 21 a los estados financieros consolidados anuales.

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad al 30 de junio de 2025 y 2024 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2025	30.06.2024
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	5.304	15.751
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	12.891	12.365
Activo por impuesto diferido	18.195	28.116
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(626.344)	(653.460)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(22.805)	(13.232)
Pasivo por impuesto diferido	(649.149)	(666.692)
Total pasivo por impuesto diferido, neto	(630.954)	(638.576)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2024	Incorporación por fusión (Nota 4.1)	Cargado/(Acreditado) en resultados y reclasificaciones	30.06.2025
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	8.835	-	(8.057)	778
Deudas comerciales y otras deudas	17.397	14	(1.848)	15.563
Otros	1.884	481	(511)	1.854
Subtotal Activo por impuesto diferido	28.116	495	(10.416)	18.195
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión, propiedades para la venta, PPE y AI	(551.059)	(4.902)	(27.654)	(583.615)
Créditos por ventas y otros créditos	(575)	-	(2.749)	(3.324)
Ajuste por inflación impositivo	(102.195)	-	64.077	(38.118)
Otros	(12.863)	-	(11.229)	(24.092)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(666.692)	(4.902)	22.445	(649.149)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(638.576)	(4.407)	12.029	(630.954)

	30.06.2023	Cargado/(Acreditado) en resultados y reclasificaciones	30.06.2024
Activo por impuesto diferido			
Quebrantos impositivos	8.417	418	8.835
Deudas comerciales y otras deudas	34.021	(16.624)	17.397
Otros	797	1.087	1.884
Subtotal Activo por impuesto diferido	43.235	(15.119)	28.116
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta, PPE y AI	(674.873)	123.814	(551.059)
Créditos por ventas y otros créditos	(3.750)	3.175	(575)
Ajuste por inflación impositivo	(35.167)	(67.028)	(102.195)
Otros	(13.110)	247	(12.863)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(726.900)	60.208	(666.692)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(683.665)	45.089	(638.576)

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias impositivas futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

Al 30 de junio de 2025 los quebrantos impositivos de la Sociedad prescriben según el siguiente detalle:

Fecha de generación	Fecha de vencimiento	Total quebrantos impositivos
2022	2027	2.196
2024	2029	26

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido teniendo en cuenta la probabilidad que algunos o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. Para realizar esta evaluación, la dirección de la sociedad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, sus proyecciones de negocios y estrategias de planificación impositivas.

Ver información vinculada a impuestos de la Sociedad en la Nota 21 de los estados financieros consolidados anuales.

21. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

Arrendamientos:

Ver detalles de los arrendamientos operativos de la Sociedad en la Nota 22 de los estados financieros consolidados anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, los ingresos por alquiler básico y contingente de los arrendamientos operativos de la Sociedad vinculados con centros comerciales y oficinas y otros edificios ascendieron a ARS 188.884, ARS 179.664 y ARS 183.655, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos no cancelables son los siguientes:

	30.06.2025	30.06.2024
Hasta 1 año	31.399	36.810
Más de 1 año y menos de 5 años	23.765	4.882
Más de 5 años	425	17
	55.589	41.709

22. Provisiones

La Sociedad está sujeta a distintas leyes, reglamentaciones y prácticas comerciales de los países donde opera. En el curso ordinario de sus negocios, la Sociedad está sujeta a determinados pasivos contingentes respecto a reclamos, juicios y otros procedimientos existentes o potenciales, incluyendo los que involucran asuntos impositivos, laborales, de seguridad social, administrativos, civiles, y otros. La Sociedad reconoce los pasivos cuando es probable que se incurran costos futuros y pueda estimarlos razonablemente. La Sociedad basa sus estimaciones en el avance de los asuntos, estimaciones de los resultados de controversias y experiencia en asesoramiento jurídico en disputas, litigios y conciliaciones. A medida que se obtenga mayor certeza sobre estos pasivos o haya más información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de desembolsos futuros, los que podrán tener un efecto material sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

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

	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Laborales, legales y otros reclamos	Total
Al 30 de junio de 2023	1.028	4.460	5.488
Aumentos (i)	-	4.314	4.314
Disminuciones (i)	-	(3)	(3)
Utilización	-	(393)	(393)
RECPAM	-	(4.641)	(4.641)
Participación en los resultados	8.594	-	8.594
Al 30 de junio de 2024	9.622	3.737	13.359
Aumentos (i)	-	1.855	1.855
Disminuciones (i)	-	(1.072)	(1.072)
Utilización	-	(119)	(119)
RECPAM	-	(1.155)	(1.155)
Participación en los resultados	57	-	57
Al 30 de junio de 2025	9.679	3.246	12.925

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

La apertura entre corriente y no corriente del total de las provisiones es la siguiente:

	30.06.2025	30.06.2024
No corriente	8.973	9.938
Corriente	3.952	3.421
Total	12.925	13.359

Se incluyen dentro de las provisiones determinados montos que la Sociedad provisionó por diferentes casos, ninguno de los cuales se considera significativo.

Asimismo, la Sociedad es parte de diversos procedimientos judiciales, incluyendo juicios fiscales, laborales, civiles, administrativos y otros juicios por los cuales no constituyó ninguna provisión en base a la información evaluada a la fecha.

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

En opinión de la Gerencia, la resolución en última instancia de cualquier cuestión pendiente o posible ya sea a nivel individual o colectivo, no tendrá un efecto adverso importante sobre la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de la Sociedad. Ninguna de las cuestiones pendientes, que se encuentran bajo esta situación, se consideran significativas para la Sociedad.

23. Ingresos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Alquiler base	143.839	108.010	99.938
Alquiler contingente	45.045	71.654	83.717
Derechos de admisión	22.950	20.628	17.747
Estacionamiento	9.647	7.928	7.956
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	2.251	1.984	1.946
Otros alquileres y servicios	278	279	623
Aplanamiento de contratos escalonados	(207)	768	(1.607)
Ingresos por alquileres y servicios	223.803	211.251	210.320
Venta de propiedades para la venta y otros	10.317	356	6.708
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	234.120	211.607	217.028
Expensas y fondo de promoción colectivo	79.127	68.768	74.465
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	79.127	68.768	74.465
Total ingresos	313.247	280.375	291.493

24. Gastos por naturaleza

La Sociedad 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". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

	Costos (i)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2025
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	28.867	21.088	2.531	52.486
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	38.580	2.702	42	41.324
Impuestos, tasas y contribuciones	9.885	34	8.911	18.830
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	12.973	-	2.383	15.356
Honorarios a directores (Nota 28)	-	18.193	-	18.193
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	2.687	708	532	3.927
Honorarios y retribuciones por servicios	2.652	4.225	87	6.964
Alquileres y expensas	3.488	537	31	4.056
Viáticos, movilidad y librería	821	884	80	1.785
Costo de venta de propiedades	13.376	-	-	13.376
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	971	971
Gastos bancarios	76	751	-	827
Fletes	24	3	-	27
Otros	53	-	-	53
Total gastos por naturaleza al 30.06.2025	113.482	49.125	15.568	178.175

	Costos (i)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	25.707	20.402	2.543	48.652
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	31.259	2.872	42	34.173
Impuestos, tasas y contribuciones	6.922	22	8.843	15.787
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	14.279	-	1.939	16.218
Honorarios y retribuciones por servicios	1.645	4.855	1.023	7.523
Alquileres y expensas	2.314	506	39	2.859
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	1.361	843	487	2.691
Viáticos, movilidad y librería	818	824	81	1.723
Gastos bancarios	138	747	-	885
Costo de venta de propiedades	435	-	-	435
Honorarios a directores (Nota 28) (ii)	-	(594)	-	(594)
Fletes	46	6	-	52
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	733	733
Otros	38	-	-	38
Total gastos por naturaleza al 30.06.2024	84.962	30.483	15.730	131.175

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

	Costos (i)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2023
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	25.242	21.718	2.341	49.301
Impuestos, tasas y contribuciones	8.386	31	8.107	16.524
Honorarios y retribuciones por servicios	519	4.973	3.558	9.050
Honorarios a directores (Nota 28)	-	69.929	-	69.929
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	31.021	2.434	31	33.486
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	19.912	-	1.108	21.020
Viáticos, movilidad y librería	466	751	63	1.280
Alquileres y expensas	2.611	864	63	3.538
Amortizaciones y depreciaciones	8.779	1.679	72	10.530
Gastos bancarios	103	751	-	854
Costo de venta de propiedades	1.376	-	-	1.376
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	354	354
Fletes	26	10	-	36
Otros	130	6	-	136
Total gastos por naturaleza al 30.06.2023	98.571	103.146	15.697	217.414

(i) Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 incluye ARS 97.628 de costos por alquileres y servicios y ARS 15.854 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales ARS 14.604 corresponden a propiedades de inversión y ARS 1.250 a propiedades para la venta. Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2024 incluye ARS 82.148 de costos por alquileres y servicios y ARS 2.814 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales ARS 1.594 corresponden a propiedades de inversión y ARS 1.220 a propiedades para la venta. Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2023 incluye ARS 95.532 de costos por alquileres y servicios y ARS 3.039 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales ARS 1.228 corresponden a propiedades de inversión y ARS 1.811 a propiedades para la venta.

(ii) 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 al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, 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 19.169). Adicionalmente, los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios correspondientes a dicho ejercicio por ARS 18.575 (importe reexpresado al cierre). El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones.

A continuación se presenta el detalle de costos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	16.194	15.795	16.337
Compras y gastos	102.570	85.361	98.076
Transferencias	163.301	-	(47)
Desvalorización	(19.125)	-	-
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(149.458)	(16.194)	(15.795)
Total costos	113.482	84.962	98.571

(*) Incluye propiedades para la venta e inventarios, netas de desvalorizaciones.

25. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Juicios y otras contingencias	(783)	(4.311)	(4.201)
Donaciones	(1.252)	(688)	(1.148)
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	510	(1.976)	-
Honorarios por administración	4.650	4.781	3.052
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	11	(3)	(3.272)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.352	2.302	2.922
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(19.125)	-	-
Otros	(2.515)	(318)	(646)
Total otros resultados operativos, netos	(17.152)	(213)	(3.293)

26. Resultados financieros, netos

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Intereses ganados	4.388	41.918	1.312
Total ingresos financieros	4.388	41.918	1.312
Intereses perdidos	(38.153)	(48.785)	(56.622)
Otros costos financieros	(3.946)	(9.323)	(7.040)
Subtotal costos financieros	(42.099)	(58.108)	(63.662)
Diferencia de cambio, neta	15.132	18.136	45.539
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	36.854	96.634	25.052
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(162)	(1.971)	156
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(119)	69	637
Otros resultados financieros	-	(4.449)	(775)
Total otros resultados financieros	51.705	108.419	70.609
RECPAM	20.349	54.910	76.749
Total resultados financieros, netos	34.343	147.139	85.008

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

27. Resultado por acción

Ver Nota 28 a los estados financieros consolidados anuales, donde 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.

(a) Básico

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad	195.678	(25.621)	297.071
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	747	742	748
Resultado por acción básico	261,95	(34,53)	397,15 (ii)

(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:

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad	195.678	(25.621)	297.071
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	817	833	820
Resultado por acción diluido	239,51	(34,53) (i)	362,28 (ii)

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

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

28. Transacciones con partes relacionadas

Ver descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas en la Nota 30 de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2025 y 2024:

Rubro	30.06.2025	30.06.2024
Derecho de uso de activos	-	19
Créditos por ventas y otros créditos	69.625	67.306
Inversiones en activos financieros	3.244	591
Deudas comerciales y otras deudas	(11.892)	(12.246)
Préstamos	(35.541)	(105.608)
Total	25.436	(49.938)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	-	778	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	3.244	591	Bonos	Inversiones en activos financieros
	(3.169)	(2.957)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	72	(1.592)		
Tyrus S.A.	-	7	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	42.236	44.530	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(20)	(20)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(2.911)	(5.323)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(17.364)	(4.471)	Préstamos	Préstamos
ECLASA	(1.775)	(6.660)	Préstamos	Préstamos
	25	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Palermo Invest S.A.	1.830	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Panamerican Mall S.A.	496	380	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(89)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(331)	(312)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	360	2.977	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(26)	(41)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(7)	(342)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Fibesa S.A.U.	20	1	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	47	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	13	18	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(170)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(10)	(21)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shopping Neuquén S.A.	-	19	Derechos de uso	Derecho de uso de activos
	70	2	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	986	1.019	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Torodur S.A.	(53)	(55)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(4.100)	(4.086)	Obligaciones negociables	Préstamos
	-	(71.606)	Préstamos	Préstamos
Ritelco S.A.U.	(452)	(469)	Préstamos	Préstamos
Entertainment Holding S.A.	1	2	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	626	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	174	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
We Are Appa S.A.	3	20	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	8	Adelanto a proveedores	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(16)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	8.066	5.867	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	-	43	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	53	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	993	Aportes pendientes de integración	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(1)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Banco Hipotecario S.A.	51	54	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	3.151	1.085	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Cyrsa S.A.	-	(378)	Préstamos	Préstamos
	-	(11)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Hoteles Argentinos S.A.U.	9	15	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(2)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Nuevas Fronteras S.A.	-	(65)	Préstamos	Préstamos
Llao Llao Resorts S.A.	57	8	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	41	-	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(1)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(6.121)	(10.196)	Préstamos	Préstamos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	8	40	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(855)	(351)	Préstamos	Préstamos
	(53)	(17)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shefa Fiduciaria S.A.U.	13	4	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	47	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fideicomiso Shefa VC	47	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Puerto Retiro S.A.	38	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Inversora Bolívar S.A.	1.599	-	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	25.796	(47.420)		

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
Directores	(7.114)	(7.760)	Provisión honorarios a directores	Deudas comerciales y otras deudas
	13	11	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	(7.101)	(7.749)		
Amauta Agro S.A.	3	7	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(4)	-	Anticipos recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Consultores Asset Management S.A.	28	75	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(75)	(39)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Austral Gold	67	29	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fundación Museo de los Niños	8	5	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(10)	(20)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(8)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Fundación IRSA	-	2	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Real Estate Strategies LLC	2.200	2.283	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA International LLC	(367)	(385)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(1.603)	(1.645)	Préstamos	Préstamos
La Rural S.A.	-	20	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(493)	(2)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Ogden Argentina S.A.	-	5.875	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Boulevard Norte S.A.	(54)	(57)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	6.762	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	171	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	290	306	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(360)	(358)	Obligaciones negociables	Préstamos
Shefa Holding LLC (Ex Real Estate Development LLC)	75	79	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	10	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Entretenimiento Universal S.A.	-	649	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Vista al Muelle S.A.	24	5	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Casposo Argentina Ltd.	4	2	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	(7)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Total otras partes relacionadas	6.669	6.823		
Total	25.436	(49.938)		

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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 siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
Cresud	620	110	538	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	33	38	21.454	Operaciones financieras
	(11.743)	(13.878)	(14.744)	Servicios corporativos
Total controlante	(11.090)	(13.730)	7.248	
Arcos del Gourmet S.A.	(141)	(515)	(287)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	1.383	2.922	728	Honorarios
Fibesa S.A.U.	3	6	18	Honorarios
	-	-	24	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	11	(2)	77	Operaciones financieras
Ritelco S.A.U.	16	12	14	Operaciones financieras
Torodur S.A.	(304)	2.781	552	Operaciones financieras
Efanur S.A.	-	-	227	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	(1.452)	(7.309)	(3.907)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	(35)	315	(222)	Operaciones financieras
	(113)	(80)	(7.004)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ECLASA	513	114	234	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	1.550	1.311	1.386	Honorarios
	(825)	(639)	(643)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	2	4	11	Honorarios
Cyrsa S.A.	-	24	24	Operaciones financieras
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	188	1	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	(73)	(29)	Operaciones financieras
IRSA - Galerías Pacífico S.A. U.T.	-	(17)	446	Operaciones financieras
	-	2	29	Honorarios
Llao Llao Resorts S.A.	108	52	7	Honorarios
	404	449	22	Operaciones financieras
Hoteles Argentinos S.A.U.	57	41	28	Honorarios
Nuevas Fronteras S.A.	32	(133)	205	Honorarios
	(8)	(11)	49	Operaciones financieras
We Are Appa S.A.	70	82	70	Honorarios
	59	(119)	29	Operaciones financieras
	26	31	33	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(20)	(47)	(35)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	27	343	-	Operaciones financieras
	385	376	407	Honorarios
Quality Invest S.A.	-	8	68	Honorarios
	-	-	14	Operaciones financieras
	-	-	(180)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Puerto Retiro S.A.	82	-	-	Honorarios
Entertainment Holding S.A.	97	-	-	Honorarios
	9	-	-	Operaciones financieras
Shefa Fiduciaria S.A.U.	-	3	-	Honorarios
Fideicomiso Shefa VC	-	3	-	Honorarios
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.936	122	(7.604)	

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	Descripción de la operación
Directores (1)	(18.193)	594	(69.929)	Honorarios
Senior Management	(943)	(751)	(924)	Honorarios
Total directores y senior management	(19.136)	(157)	(70.853)	
BHN Seguros Generales S.A.	-	(12)	(7)	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	-	(34)	(17)	Operaciones financieras
Austral Gold S.A.	30	31	26	Honorarios
Consultores Asset Management S.A.	35	28	24	Honorarios
Hamonet S.A.	(43)	(48)	(47)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Helmir S.A.	(44)	(419)	(130)	Operaciones financieras
Isaac Elsztein e Hijos S.C.A.	(104)	(116)	(116)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(502)	(530)	(395)	Honorarios
Fundación IRSA	(412)	(352)	(540)	Donaciones
Fundación Museo de los Niños	(155)	(122)	(43)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(47)	-	-	Donaciones
Fundación Puerta 18	(245)	(141)	(158)	Donaciones
Ogden Argentina S.A.	(297)	(663)	(89)	Operaciones financieras
	54	-	-	Honorarios
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L. - Ogden y Enusa	34	18	14	Honorarios
Real Estate Strategies LLC	35	43	26	Operaciones financieras
La Rural S.A.	(324)	121	6	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	9	-	-	Honorarios
IRSA International LLC	(41)	(72)	(67)	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	(33)	(19)	(13)	Operaciones financieras
	52	-	-	Honorarios
Casposo Argentina Ltd.	21	6	7	Honorarios
Espacio Digital S.A.	30	23	18	Honorarios
Boulevard Norte S.A.	90	-	-	Honorarios
	155	-	-	Operaciones financieras
Agrofy S.A.	15	15	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ALG Center S.A.	110	-	-	Honorarios
Agrofy Pay S.A.U.	26	-	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Futuros y Opciones S.A.	(44)	-	-	Operaciones financieras
Total otras partes relacionadas	(1.595)	(2.243)	(1.501)	
Total cierre del ejercicio	(29.885)	(16.008)	(72.710)	

(1) Ver Nota 24 a los presentes estados financieros anuales.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
Quality Invest S.A.	-	(36.195)	Venta de acciones
GCDI S.A.	(13)	(211)	Venta de acciones
Entretenimiento Universal S.A.	-	(1)	Venta de acciones
Banco Hipotecario S.A.	(3)	(116)	Venta de acciones
We Are Appa S.A.	359	-	Venta de acciones
Total venta de acciones	343	(36.523)	
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	181	Compra de acciones
Total compra de acciones	-	181	
Cresud	(57.099)	(162.337)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	(3.226)	(8.930)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(60.325)	(171.267)	
Fibesa S.A.U.	2.724	5.234	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	15.438	1.536	Dividendos recibidos
E-Commerce Latina S.A.	7.855	1.150	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	387	616	Dividendos recibidos
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	-	5.805	Dividendos recibidos
Palermo Invest S.A.	864	2.083	Dividendos recibidos
Inversora Bolívar S.A.	4.224	2.002	Dividendos recibidos
Nuevas Fronteras S.A.	915	-	Dividendos recibidos
Llao Llao Resorts S.A.	4.923	-	Dividendos recibidos
Cyrsa S.A.	618	-	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	3.501	3.258	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	41.449	21.684	
Liveck Ltd.	(198)	(116)	Aportes irrevocables otorgados
Fideicomiso Shefa	(7)	(1.140)	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes a subsidiarias	(205)	(1.256)	

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
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

29. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C.(2)	Total al 30.06.2025	Total al 30.06.2024
Activo				
<u>Créditos por ventas y otros créditos</u>				
Dólares estadounidenses	17,21	1.196,00	20.581	14.628
Euros	0,01	1.406,62	14	14
<u>Créditos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	53,82	1.205,00	64.849	60.729
Total Créditos por ventas y otros créditos			85.444	75.371
<u>Inversiones en activos financieros</u>				
Dólares estadounidenses	70,72	1.196,00	84.585	54.289
<u>Inversiones en activos financieros con parte relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	2,69	1.205,00	3.244	591
Total Inversiones en activos financieros			87.829	54.880
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>				
Dólares estadounidenses	120,48	1.196,00	144.100	4.952
Euros	0,002	1.406,62	3	3
Libras esterlinas	0,002	1.639,24	4	3
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			144.107	4.958
Total Activo			317.380	135.209
Pasivo				
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>				
Dólares estadounidenses	17,095	1.205,00	20.599	7.138
<u>Deudas con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,395	1.205,00	476	715
Pesos uruguayos	0,199	30,22	6	6
Total Deudas comerciales y otras deudas			21.081	7.859
<u>Pasivo por arrendamiento</u>				
Dólares estadounidenses	1,715	1.205,00	2.067	2.682
Total Pasivo por arrendamiento			2.067	2.682
<u>Préstamos</u>				
Dólares estadounidenses	535,269	1.205,00	644.999	396.841
<u>Préstamos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	29,495	1.205,00	35.541	106.833
Total Préstamos			680.540	503.674
Total Pasivo			703.688	514.215

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

30. Resolución General N° 622/13 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso
 Anexo B- Activos Intangibles
 Anexo C- Inversiones en acciones
 Anexo D- Otras inversiones
 Anexo E- Previsiones y provisiones
 Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados
 Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 7 Propiedades de inversión y Nota 8 Propiedades, planta y equipo.
 Nota 10 Activos intangibles.
 Nota 6 Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
 Nota 12 Instrumentos financieros por categoría.
 Nota 13 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 22 Provisiones.
 Nota 9 Propiedades para la venta y Nota 24 Gastos por naturaleza.
 Nota 29 Activos y pasivos en moneda extranjera.

Véase nuestro informe de fecha 2 de septiembre de 2025
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31. Resolución General CNV N° 629/14 – Guarda de documentación

Con fecha 14 de agosto de 2014, la CNV emitió la Resolución General N° 629 mediante la cual impone modificaciones a sus normas en materia de guarda y conservación de libros societarios, libros contables y documentación comercial. En tal sentido, se informa que la Sociedad ha encomendado la guarda de determinada información, no sensible y con cierta antigüedad, a los siguientes proveedores:

Sujeto encargado del depósito	Domicilio de ubicación
Iron Mountain Argentina S.A.	Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.
	San Miguel de Tucumán 601, Carlos Spegazzini.
	Torcuato Di Tella 1800, Carlos Spegazzini.
	Puente del Inca 2540, Carlos Spegazzini

Asimismo, se deja constancia que se encuentra a disposición en la sede inscripta, el detalle de la documentación dada en guarda, como así también la documentación referida en el artículo 5° inciso a.3) Sección I del Capítulo V del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

El 5 de febrero de 2014 ocurrió un siniestro de público conocimiento en los depósitos de Iron Mountain Argentina S.A. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad no ha sido notificada respecto de si la documentación oportunamente enviada ha sido efectivamente afectada por el siniestro y su estado luego del mismo. No obstante, ello, de acuerdo con el relevamiento interno efectuado por la Sociedad, y que fuera oportunamente informado a la CNV con fecha 12 de febrero de 2014, no se desprende que la información depositada en el local en cuestión sea información sensible o que pueda afectar el normal desempeño del negocio.

32. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados anuales.

33. Hechos posteriores

Ver Nota 34 de los estados financieros consolidados anuales.

Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA
C.U.I.T. N°: 30-52532274-9
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros separados

Opinión

Hemos llevado a cabo los controles que nos imponen como miembros de la Comisión Fiscalizadora la legislación vigente, el estatuto social, las regulaciones pertinentes, acerca de los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera separado al 30 de junio de 2025, los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral separado y los flujos de efectivo separados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 2 de septiembre de 2025 de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades como Comisión Fiscalizadora se describen en la sección “Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros separados” del presente Informe.

Dado que no es responsabilidad de la Comisión Fiscalizadora efectuar un control de la gestión, no hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

Asimismo, en relación con la memoria, que se incluye en los estados financieros consolidados, correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables del Grupo y otra documentación pertinente.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Fundamento de la opinión (continuación)

Dejamos expresa mención que somos independientes de la Sociedad. Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión.

Información distinta de los estados financieros separados, de su informe de auditoría y de la memoria (“Otra información”)

La otra información comprende la reseña informativa, la cual acompaña los estados financieros consolidados. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre la otra información.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados y controles sobre la memoria, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o la memoria o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros separados

El Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ha optado y es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de Comisión Fiscalizadora que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de los controles sobre los estados financieros separados, empleando normas de auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y adecuados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- b) Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora sobre la información revelada en los estados financieros separados, o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestra conclusión se basa en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de nuestro informe de la Comisión Fiscalizadora. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Responsabilidades de la Comisión Fiscalizadora en relación con la auditoría de los estados financieros separados (continuación)

- f) Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Sociedad, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- g) Nos comunicamos con el Directorio de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, la estrategia general de la auditoría y la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría como Comisión Fiscalizadora y los hallazgos significativos en nuestra actuación como responsables de la fiscalización privada, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de nuestra actuación como miembros de la Comisión Fiscalizadora.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA que:

- a) los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio 2025;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- d) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
 - I. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la FACPCE;
 - II. los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA); y
 - III. los estados financieros separados han sido preparados teniendo en cuenta las Normas de Contabilidad NIIF y las disposiciones de la CNV.

Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios (continuación)

- e) en el desempeño de nuestra función consideramos haber cumplido con nuestros deberes como miembros de la Comisión Fiscalizadora conforme lo prescribe la Ley General de Sociedades y el estatuto social;
- f) hemos constatado la constitución de las garantías de los administradores previstas en la legislación vigente; y
- g) al 30 de junio de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a \$ 767.454.965, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Informe de auditoría emitido por los auditores independientes

A los Señores Accionistas, Presidente y Directores de
IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires
CUIT: 30-52532274-9

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera separado al 30 de junio de 2025, los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros separados, las cuales incluyen información material sobre las políticas contables y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 30 de junio de 2025, así como su resultado integral separado y los flujos de efectivo separados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas de contabilidad NIIF.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestro examen de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Dichas normas fueron adoptadas como normas de auditoría en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 32 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE), tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por su sigla en inglés). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados del presente informe.

Consideramos que los elementos de juicio que hemos obtenido proporcionan una base suficiente y adecuada para fundamentar nuestra opinión de auditoría.

Independencia

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA) junto con los requerimientos que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros separados en Argentina, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código del IESBA.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros separados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

Propiedades de inversión en la Sociedad y en subsidiarias valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados

Como se describe en la Nota 7 a los estados financieros separados, la Sociedad utilizó un modelo de flujos de fondos descontados para valorar sus centros comerciales, los cuales se encuentran clasificados como propiedades de inversión, cuyo saldo al 30 de junio de 2025 es de \$ 1.187.747 millones, representando aproximadamente el 64% del total de las propiedades de inversión de la Sociedad al 30 de junio de 2025.

Adicionalmente, como se describe en la Nota 6 a los estados financieros separados, la Sociedad posee inversiones en sus subsidiarias Panamerican Mall S.A., Arcos del Gourmet S.A. y Shopping Neuquén S.A. y en un negocio conjunto en Nuevo Puerto de Santa Fe S.A. que también aplicaron un modelo de flujos de fondos descontados para valorar sus centros comerciales (propiedades de inversión). El saldo de estas propiedades de inversión al 30 de junio de 2025, medido al porcentaje de participación que posee la Sociedad sobre dichas subsidiarias y el negocio conjunto, es de \$ 214.459 millones, representando aproximadamente el 7% del total de activos de la Sociedad a dicha fecha.

Estas propiedades, tanto las propias de la Sociedad, como las de sus subsidiarias y el negocio conjunto, se valúan utilizando supuestos que la administración considera que un participante hipotético del mercado usaría para determinar un precio de transacción actual. Los principales supuestos utilizados por la administración para valorar estas propiedades de inversión incluyeron la determinación de tasas de descuento adecuadas y la proyección de variables macroeconómicas como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino.

Las principales consideraciones para nuestra determinación de que los procedimientos de auditoría a realizar relacionados con las propiedades de inversión de la Sociedad, valuadas usando la metodología de flujos de fondos descontados, son un asunto crítico de auditoría está sustentada en que hubo un juicio significativo por parte de la administración para determinar el valor razonable de estas propiedades debido al uso de un

Los procedimientos de auditoría en relación a esta cuestión clave incluyeron entre otros:

- obtener el entendimiento sobre cómo la gerencia y sus especialistas realizan el cálculo y validan la integridad y la exactitud de la información relevante utilizada,
- probar el diseño y la efectividad de los controles relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a través de la metodología de flujo de fondos descontados, tales controles revisan el método, los supuestos significativos utilizados para su confección y la evaluación de la tasa de descuento, entre otros,
- evaluar, con la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados, la razonabilidad de la metodología y la tasa de descuento utilizada,
- evaluar la razonabilidad de las principales premisas utilizadas por la Gerencia en el modelo considerando (i) el desempeño actual y pasado, (ii) la consistencia con datos externos de mercado y (iii) su consistencia con la evidencia obtenida en otras áreas de la auditoría,
- probar la precisión matemática de los cálculos para determinar el monto que surge de la metodología y verificar su correcta registración,
- revisar las revelaciones incluidas en los estados financieros separados.

Cuestiones clave de la auditoría

Respuesta de auditoría

modelo de valuación, que incluyó supuestos significativos relacionados con la determinación de tasas de descuento y proyección de variables macroeconómicas como inflación, tipo de cambio y el producto bruto interno argentino, lo que a su vez, llevó a un alto grado de subjetividad y juicio del auditor para evaluar la evidencia de auditoría obtenida relacionada con la valuación, y conllevó el uso de expertos y especialistas con habilidades y conocimientos especializados en la materia.

Información que acompaña a los estados financieros separados (“otra información”)

La otra información comprende la Memoria y la reseña informativa, la cual acompaña los estados financieros consolidados. El Directorio es responsable de la otra información.

Nuestra opinión sobre los estados financieros separados no cubre la otra información y, por lo tanto, no expresamos ninguna conclusión de auditoría.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros separados o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o si por algún otro motivo parece que existe una incorrección significativa. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, consideramos que, en lo que es materia de nuestra competencia, existe una incorrección significativa en la otra información, estamos obligados a informarlo. No tenemos nada que informar al respecto.

Responsabilidades del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros separados

El Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las Normas de contabilidad NIIF, y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, el Directorio es responsable de evaluar la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, revelar, en caso de corresponder, las cuestiones relacionadas con este tema y utilizar el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si el Directorio tiene intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de continuidad.

El Comité de Auditoría es responsable de la supervisión del proceso de preparación de la información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros separados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAs, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección significativa en los estados financieros separados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos elementos de juicio suficientes y apropiados para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección significativa debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección significativa debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas, así como la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por el Directorio de la Sociedad.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización por el Directorio de la Sociedad, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en los elementos de juicio obtenidos, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre importante, debemos enfatizar en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros separados, o si dichas revelaciones no son apropiadas, se requiere que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en los elementos de juicio obtenidos hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.
- Planificamos y realizamos la auditoría de grupo para obtener elementos de juicio suficientes y apropiados en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro de la Sociedad, como base para formarnos una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para los fines de la auditoría de grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con el Comité de Auditoría de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos al Comité de Auditoría de la Sociedad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables relacionados con la independencia, y comunicamos todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros separados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de junio 2025;
- c) al 30 de junio de 2025 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a \$ 767.454.965, no siendo exigible a dicha fecha;

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 2 de septiembre de 2025.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Dr. Andrés Suarez

Noemí I. Cohn

Contador Público (UBA)

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 245 F° 61

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 116 F° 135