

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de marzo de 2025 y por los períodos de nueve y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 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: 757.699.663 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.577.

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

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

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

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

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa) sobre el patrimonio: 55,06% (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	757.699.663	7.577

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.

(2) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria.

(*) Al 31 de marzo de 2025 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 10/03/2025.

Índice

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

Glosario de términos

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024

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

	Nota	31.03.2025	30.06.2024
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	2.147.041	2.239.343
Propiedades, planta y equipo	9	50.388	48.078
Propiedades para la venta	10, 22	51.042	25.688
Activos intangibles	11	17.326	84.945
Derecho de uso de activos	12	11.586	14.042
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	173.610	170.141
Activos por impuesto diferido	19	6.822	8.016
Créditos por impuesto a las ganancias		24	14
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	36.184	44.973
Inversiones en activos financieros	13	8.040	13.404
Instrumentos financieros derivados	13	-	74
Total del activo no corriente		2.502.063	2.648.718
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	27.156	541
Inventarios	22	1.210	1.420
Créditos por impuesto a las ganancias		274	1.415
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	87.669	100.210
Inversiones en activos financieros	13	151.457	158.687
Instrumentos financieros derivados	13	997	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	287.954	37.214
Total del activo corriente		556.717	299.487
TOTAL DEL ACTIVO		3.058.780	2.948.205
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.335.824	1.418.558
Interés no controlante		89.918	97.045
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.425.742	1.515.603
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	494.703	243.758
Pasivo por arrendamientos	12	3.120	11.912
Pasivos por impuesto diferido	19	671.570	737.209
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	50.546	50.392
Provisiones	18	26.373	27.643
Remuneraciones y cargas sociales		122	147
Total del pasivo no corriente		1.246.434	1.071.061
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	188.422	238.571
Pasivo por arrendamientos	12	4.937	2.485
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	107.281	95.593
Impuesto a las ganancias a pagar		70.259	8.806
Provisiones	18	4.194	4.845
Instrumentos financieros derivados	13	-	5
Remuneraciones y cargas sociales		11.511	11.236
Total del pasivo corriente		386.604	361.541
TOTAL DEL PASIVO		1.633.038	1.432.602
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.058.780	2.948.205

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2025	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2024
Ingresos	20	336.028	333.013	105.708	93.144
Costos	21, 22	(130.676)	(107.811)	(42.511)	(30.367)
Resultado bruto		205.352	225.202	63.197	62.777
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(141.903)	(601.653)	111.142	(927.497)
Gastos generales y de administración	21	(45.718)	(31.705)	(14.993)	(15.578)
Gastos de comercialización	21	(17.317)	(18.503)	(6.799)	(4.966)
Otros resultados operativos, netos	23	(5.872)	(3.553)	4.614	(1.903)
Resultado operativo		(5.458)	(430.212)	157.161	(887.167)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	10.052	44.556	(16.848)	(2.555)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		4.594	(385.656)	140.313	(889.722)
Ingresos financieros	24	3.556	27.739	1.803	16.467
Costos financieros	24	(27.951)	(53.035)	(566)	(17.314)
Otros resultados financieros	24	59.728	95.795	(12.141)	175.879
RECPAM	24	17.027	41.112	9.430	(35.868)
Resultados financieros, netos		52.360	111.611	(1.474)	139.164
Resultado antes de impuesto a las ganancias		56.954	(274.045)	138.839	(750.558)
Impuesto a las ganancias	19	(21.891)	99.829	(59.294)	229.762
Resultado del período		35.063	(174.216)	79.545	(520.796)
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(781)	(5.132)	744	5.354
Total de otros resultados integrales del período		(781)	(5.132)	744	5.354
Resultado y otros resultados integrales del período		34.282	(179.348)	80.289	(515.442)
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		33.417	(163.611)	76.598	(498.196)
Interés no controlante		1.646	(10.605)	2.947	(22.600)
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		33.047	(168.893)	77.333	(491.874)
Interés no controlante		1.235	(10.455)	2.956	(23.568)
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)					
Básico		45,10	(219,61)	103,37	(668,72)
Diluido		39,45	(219,61) (iii)	90,43	(668,72)

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuye a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	431.425	29.065	629.140	(13.553)	63.046	243.917	9.953	18.150	1.418.558	97.045	1.515.603
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.417	33.417	1.646	35.063
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(370)	-	(370)	(411)	(781)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(370)	33.417	33.047	1.235	34.282
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.856)	22.856	-	-	-
Recompra de acciones propias (iii)	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(18.397)	-	(18.397)	-	(18.397)
Ejercicio warrants (ii)	162	-	11	(4.398)	9.648	-	-	-	-	-	5.423	-	5.423
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	173
Distribución de dividendos (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-	(102.790)	-	(102.790)	(8.552)	(111.342)
Distribución de acciones propias (iv)	257	(257)	-	-	-	(46.898)	-	-	46.898	-	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	69	-	(69)	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(17)	-	(17)	17	-
Saldos al 31 de marzo de 2025	7.485	92	431.436	24.667	638.788	(60.382)	63.046	243.917	(87.648)	74.423	1.335.824	89.918	1.425.742

(i) Incluye ARS 74 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

(ii) Al 31 de marzo de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 64.217.648. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de julio de 2024. Al 31 de marzo de 2025 se han recomprado 11.541.885 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

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

(v) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de marzo 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	(35.356)	95.948	(3.834)	76.378	(123.183)	9.953
Otros resultados integrales del período	-	-	(370)	-	-	(370)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(370)	-	-	(370)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(22.856)	-	(22.856)
Recompra de acciones propias	(18.397)	-	-	-	-	(18.397)
Distribución de dividendos	-	(51.395)	-	(51.395)	-	(102.790)
Distribución de acciones propias	46.898	-	-	-	-	46.898
Reserva por pagos basados en acciones	82	-	-	-	(151)	(69)
Reasignación de reservas	-	(44.553)	-	44.553	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(17)	(17)
Saldos al 31 de marzo de 2025	(6.773)	-	(4.204)	46.680	(123.351)	(87.648)

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													Total del patrimonio
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	431.398	30.618	625.520	2.453	49.035	243.917	57.482	321.227	1.769.014	109.109	1.878.123
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(163.611)	(163.611)	(10.605)	(174.216)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.282)	-	(5.282)	150	(5.132)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.282)	(163.611)	(168.893)	(10.455)	(179.348)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	14.011	-	52.046	(66.057)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(238)	-	238	-	-	-	-	-	-	(26.530)	-	(26.530)	-	(26.530)
Ejercicio warrants	25	-	-	19	(801)	1.908	-	-	-	-	-	1.151	-	1.151
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(15.880)	-	-	15.880	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	117	117
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(214.164)	(214.164)	(5.836)	(220.000)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(126)	-	-	126	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(60)	-	(60)	60	-
Saldos al 31 de marzo de 2024	7.265	-	124	431.417	29.817	627.428	(13.553)	63.046	243.917	93.662	(122.605)	1.360.518	92.995	1.453.513

(i) Incluye ARS 42 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(16.238)	43.902	923	152.020	(123.125)	57.482
Otros resultados integrales del período	-	-	(5.282)	-	-	(5.282)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(5.282)	-	-	(5.282)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	52.046	-	-	-	52.046
Recompra de acciones propias	(26.530)	-	-	-	-	(26.530)
Emisión de acciones	15.880	-	-	-	-	15.880
Reserva por pagos basados en acciones	130	-	-	-	(4)	126
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(60)	(60)
Saldos al 31 de marzo de 2024	(26.758)	95.948	(4.359)	152.020	(123.189)	93.662

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

	Nota	31.03.2025	31.03.2024
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	132.637	125.661
Impuesto a las ganancias pagado		(9.896)	(8.191)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		122.741	117.470
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(33)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(28.566)	(11.551)
Cobros por venta de propiedades de inversión		7.114	60.990
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(5.552)	(3.823)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	12
Adquisición de activos intangibles		(1.881)	(720)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		302	582
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		6.030	31.075
Pagos de instrumentos financieros derivados		(60)	(2.063)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(220.785)	(275.701)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		210.633	329.029
Intereses cobrados		12.891	5.808
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		721	2.185
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	(233)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(19.186)	135.590
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		351.261	85.005
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(91.439)	(76.128)
Obtención neta de préstamos de corto plazo		61.379	20.546
Intereses pagados		(36.011)	(61.457)
Recompra de obligaciones negociables propias		(43.125)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		173	117
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		298	491
Dividendos pagados		(76.072)	(208.062)
Ejercicio warrants		5.423	1.151
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(2.459)	(566)
Recompra de acciones propias		(18.397)	(26.530)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		151.031	(265.433)
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		254.586	(12.373)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	37.214	42.680
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(2.830)	(12.576)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(1.016)	14.985
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	287.954	32.716

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

Por Comisión Fiscalizadora

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

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elstain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 16 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,13% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 7), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

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

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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 31 de marzo de 2025 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de marzo de 2025</u> <u>(nueve meses)</u>	<u>al 31 de marzo de 2025</u> <u>(doce meses)</u>
	32%	56%

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de marzo de 2025 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

2.3. Comparabilidad de la información

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

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

3. Estacionalidad de las operaciones

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se encuentran descriptas en Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados anuales.

4.1. Zetol - Pago cuotas por compra acciones

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

4.2. Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4. Venta de pisos en "261 Della Paolera"

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

4.5. Compra de Shopping Terrazas de Mayo

Con fecha 3 de diciembre 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 86 locales, 20 stands y una superficie de ABL de 33.700 m2, que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

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

4.6. Venta 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 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 que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

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

6. Información por segmentos

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31.03.2025					
	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	269.586	(1.510)	67.952	-	336.028
Costos	(62.495)	151	(68.332)	-	(130.676)
Resultado bruto	207.091	(1.359)	(380)	-	205.352
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(141.679)	(224)	-	-	(141.903)
Gastos generales y de administración	(46.066)	233	-	115	(45.718)
Gastos de comercialización	(17.400)	83	-	-	(17.317)
Otros resultados operativos, netos	(5.969)	(2)	214	(115)	(5.872)
Resultado operativo	(4.023)	(1.269)	(166)	-	(5.458)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	9.155	897	-	-	10.052
Resultado del segmento	5.132	(372)	(166)	-	4.594
Activos reportables	2.452.667	69	-	606.044	3.058.780
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.633.038)	(1.633.038)
Activos netos reportables	2.452.667	69	-	(1.026.994)	1.425.742

31.03.2024					
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	276.363	(1.456)	58.106	-	333.013
Costos	(48.593)	176	(59.394)	-	(107.811)
Resultado bruto	227.770	(1.280)	(1.288)	-	225.202
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(601.750)	97	-	-	(601.653)
Gastos generales y de administración	(32.078)	177	-	196	(31.705)
Gastos de comercialización	(18.651)	148	-	-	(18.503)
Otros resultados operativos, netos	(3.821)	(24)	488	(196)	(3.553)
Resultado operativo	(428.530)	(882)	(800)	-	(430.212)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	44.085	471	-	-	44.556
Resultado del segmento	(384.445)	(411)	(800)	-	(385.656)
Activos reportables	2.429.626	6.350	-	400.850	2.836.826
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.383.313)	(1.383.313)
Activos netos reportables	2.429.626	6.350	-	(982.463)	1.453.513

(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 57 al 31 de marzo de 2025.

(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 periodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

31.03.2025						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	191.675	13.993	10.407	49.022	4.489	269.586
Costos	(13.977)	(1.071)	(14.022)	(30.398)	(3.027)	(62.495)
Resultado bruto	177.698	12.922	(3.615)	18.624	1.462	207.091
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	202.198	(104.471)	(238.924)	-	(482)	(141.679)
Gastos generales y de administración	(22.289)	(1.845)	(8.721)	(8.774)	(4.437)	(46.066)
Gastos de comercialización	(10.001)	(604)	(1.923)	(3.798)	(1.074)	(17.400)
Otros resultados operativos, netos	(119)	126	(8.052)	(326)	2.402	(5.969)
Resultado operativo	347.487	(93.872)	(261.235)	5.726	(2.129)	(4.023)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	9.155	9.155
Resultado del segmento	347.487	(93.872)	(261.235)	5.726	7.026	5.132
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.153.235	274.009	801.778	-	2.231	2.231.253
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	167.155	167.155
Otros activos reportables	4.633	425	108	42.173	6.920	54.259
Activos reportables	1.157.868	274.434	801.886	42.173	176.306	2.452.667

Véase nuestro informe de fecha 06/05/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	31.03.2024					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	176.528	16.787	11.492	67.996	3.560	276.363
Costos	(10.131)	(904)	(6.484)	(28.270)	(2.804)	(48.593)
Resultado bruto	166.397	15.883	5.008	39.726	756	227.770
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20.711)	(176.572)	(404.409)	-	(58)	(601.750)
Gastos generales y de administración	(22.286)	(1.842)	(8.823)	(9.443)	10.316	(32.078)
Gastos de comercialización	(9.102)	(449)	(3.964)	(4.469)	(667)	(18.651)
Otros resultados operativos, netos	(1.994)	(161)	(2.348)	(1.300)	1.982	(3.821)
Resultado operativo	112.304	(163.141)	(414.536)	24.514	12.329	(428.530)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	44.085	44.085
Resultado del segmento	112.304	(163.141)	(414.536)	24.514	56.414	(384.445)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	892.985	354.636	870.317	-	3.527	2.121.465
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	183.876	183.876
Otros activos reportables	3.207	451	71.254	42.514	6.859	124.285
Activos reportables	896.192	355.087	941.571	42.514	194.262	2.429.626

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fue la siguiente:

	31.03.2025	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	170.122	181.136
Venta de participación en negocios conjuntos y asociadas (i)	(3.458)	(34.450)
Aportes de capital	33	-
Participación en los resultados	10.052	44.763
Otros resultados integrales	(101)	(107)
Dividendos (Nota 25)	(5.111)	(21.220)
Aumento de participación en asociadas (iii)	2.155	-
Disminución de participación (iv)	(139)	-
Cierre del período / ejercicio (ii)	173.553	170.122

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

(ii) Al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024 incluye (ARS 57) y (ARS 19) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

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

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.03.2025	30.06.2024	31.03.2025	30.06.2024	31.03.2025	31.03.2024
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.298	1.420	(123)	115
BHSA	29,13%	29,89%	136.385	136.497	3.338	36.131
BACS (1)	55,86%	56,35%	10.304	9.993	311	2.290
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	6.455	5.853	968	481
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	15.256	13.964	5.455	10.084
GCDI	27,35%	27,39%	1.839	1.691	156	(5.035)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.016	704	(154)	249
Total asociadas y negocios conjuntos			173.553	170.122	9.951	44.315

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero					
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio			
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(2)	(*)	(49)
BHSA	Argentina	Financiera	437.003.209	(**)	1.500	(**)	11.178	(**)	456.680
BACS (1)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	824	(**)	27.315
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		1.936		12.365
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998		1		11.140		30.287
GCDI	Argentina	Inmobiliaria	250.293.070		915		71		6.727

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

(*) Importes expresados en dólares.

(**) Datos al 31 de marzo de 2025 de acuerdo a NIIF.

Véase nuestro informe de fecha 06/05/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Puerto Retiro (negocio conjunto)

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

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

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

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

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

A raíz del fallo dictado el 26/11/2024 antes referido, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación ha conformado los miembros a los fines del dictado de una nueva sentencia en los términos ordenados por la CSJN y dispuso la celebración de una audiencia para el día 26/5/2025 donde las partes deberán exponer sus defensas sobre la prescripción de la acción civil. Respecto a los integrantes de la Sala, se excusaron de intervenir los anteriores magistrados Dres. Carvalho y Borinsky, habiéndose designado en su reemplazo a los Dres. Iacobuchi y Barrotaveña. El juez Gustavo Hornos no se excusó de continuar interviniendo en el caso, a pesar de haber intervenido anteriormente en el fallo que la CSJN dejó sin efecto. Atento ello, PRSA recusó por causal objetiva al mentado juez. La Sala IV rechazó el planteo de recusación, por lo cual se interpuso contra dicha resolución recurso extraordinario federal, el cual fue rechazado por sentencia dictada y notificada el pasado 28/03/2025. Contra dicha resolución se interpuso un recurso de queja por extraordinario denegado, y adicionalmente solicitó cautelarmente a la CSJN la suspensión preventiva de la audiencia oral fijada para el día 26/5/2025.

La Rural S.A. (negocio conjunto)

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

Arcos

Respecto a lo informado en Nota 7 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2024 cabe mencionar lo siguiente:

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

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

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fue la siguiente:

	31.03.2025		30.06.2024	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	1.367.308	872.035	1.920.751	864.367
Altas	18.423	43.289	5.864	11.697
Alta de costos iniciales de arrendamientos	61	99	21	281
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(94)	(177)	(178)	(231)
Transferencias	(1.940)	(1.597)	(36.054)	(9)
Bajas	(8.369)	(17)	(66.081)	-
Diferencia de conversión	(77)	-	(14)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(350.245)	208.342	(457.001)	(4.070)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	1.025.067	1.121.974	1.367.308	872.035

- (i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).
(ii) Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 141.903 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

Nivel 2:

- (a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 24,94% durante el periodo de nueve meses al 31 de marzo de 2025 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.

Nivel 3:

- (a) resultado neto positivo de ARS 57.630 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
(b) impacto positivo de ARS 144.106 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
(c) una disminución de 346 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 288 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes riesgo país y costo de deuda de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 228.317 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 216.173 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024:

	31.03.2025	30.06.2024
Centros comerciales (i)	1.139.894	902.157
Oficinas y otras propiedades en alquiler	315.039	441.588
Reservas de tierra	689.704	892.898
Propiedades en desarrollo	613	613
Otros	1.791	2.087
Total	2.147.041	2.239.343

- (i) Incluye cocheras.

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

	31.03.2025	31.03.2024
Ingresos (Nota 20)	278.118	255.952
Costos operativos directos	(87.231)	(73.660)
Costos de desarrollos	(11.354)	(1.325)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	2.973	41.131
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(144.876)	(642.784)

- (i) Al 31 de marzo de 2025 corresponden ARS (5.047) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 5.037) por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", y (ARS 10) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 8.020 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 7.943 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera" y ARS 77 por la venta de cocheras de Libertador 498). Al 31 de marzo de 2024 corresponden (ARS 24.077) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del período ((ARS 24.027) por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 7.623 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", (ARS 7.581) por la venta del Edificio Maple, (ARS 80) por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y (ARS 12) por la venta de la venta de cocheras del Edificio Libertador 498) y ARS 65.208 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (ARS 26.159 por la permuta del terreno Ezpeleta, ARS 29.140 por la venta de pisos de la torre "261 Della Paolera", ARS 9.404 por la venta del Edificio Maple, ARS 239 por la venta de cocheras ubicadas en Avenida Madero 1020 y ARS 266 por la venta de cocheras de Libertador 498).
(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2024, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	31.03.2025	30.06.2024
Costos	114.008	46.303	10.810	171.121	166.756
Depreciación acumulada	(70.486)	(44.045)	(8.512)	(123.043)	(117.171)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	43.522	2.258	2.298	48.078	49.585
Altas	3.858	1.195	584	5.637	4.375
Bajas	-	-	-	-	(16)
Diferencia de conversión	-	-	(9)	(9)	(7)
Transferencias	-	1.237	-	1.237	13
Depreciación (ii)	(3.186)	(1.022)	(347)	(4.555)	(5.872)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	44.194	3.668	2.526	50.388	48.078
Costos	117.866	48.735	11.385	177.986	171.121
Depreciación acumulada	(73.672)	(45.067)	(8.859)	(127.598)	(123.043)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	44.194	3.668	2.526	50.388	48.078

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de marzo de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 3.376 en "Costos", ARS 1.172 en "Gastos generales y de administración" y ARS 7 en "Gastos de comercialización" respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 31 de marzo de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.03.2025	30.06.2024
Al inicio del período / ejercicio	2.807	11.769	11.653	26.229	30.191
Altas	-	1.212	794	2.006	1.197
Diferencia de conversión	-	(1.763)	-	(1.763)	(1.397)
Transferencias	-	71.134	-	71.134	-
Desvalorización (i)	-	(8.339)	-	(8.339)	-
Bajas	(485)	(10.582)	(2)	(11.069)	(3.762)
Al cierre del período / ejercicio	2.322	63.431	12.445	78.198	26.229
No corriente				51.042	25.688
Corriente				27.156	541
Total				78.198	26.229

(i) La Sociedad realiza de forma trimestral la comparación entre el costo de reposición y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 41.163, mientras que el valor neto de realización es de ARS 32.824, generando una desvalorización de ARS 8.339. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 23).

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 31 de marzo de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	31.03.2025	30.06.2024
Costos	2.346	15.291	87.076	104.713	57.632
Amortización acumulada	-	(14.276)	(5.492)	(19.768)	(18.812)
Valor al inicio del período / ejercicio	2.346	1.015	81.584	84.945	38.820
Altas	-	1.881	750	2.631	11.342
Bajas	-	-	-	-	(312)
Transferencias	-	2.300	(71.134)	(68.834)	36.050
Diferencia de conversión	-	-	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(1.360)	(56)	(1.416)	(956)
Saldo al cierre del período / ejercicio	2.346	3.836	11.144	17.326	84.945
Costos	2.346	19.472	16.692	38.510	104.713
Amortización acumulada	-	(15.636)	(5.548)	(21.184)	(19.768)
Valor al cierre del período / ejercicio	2.346	3.836	11.144	17.326	84.945

(i) Al 31 de marzo de 2025 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 1.348 dentro de "Costos", ARS 58 en "Gastos generales y de administración" y ARS 10 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	<u>31.03.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	7.287	2.717
Centro de convenciones	4.299	11.325
Total derecho de uso de activos	<u>11.586</u>	<u>14.042</u>
No corriente	11.586	14.042
Total	<u>11.586</u>	<u>14.042</u>

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

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	489	437
Centro de convenciones	590	550
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	<u>1.079</u>	<u>987</u>

(i) Al 31 de marzo de 2025 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 659 dentro de "Costos", ARS 65 en "Gastos generales y de administración" y ARS 355 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio 2024 es la siguiente:

	<u>31.03.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	5.884	2.599
Centro de convenciones	2.173	11.798
Total pasivo por arrendamientos	<u>8.057</u>	<u>14.397</u>
No corriente	3.120	11.912
Corriente	4.937	2.485
Total	<u>8.057</u>	<u>14.397</u>

13. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros consolidados anuales.

Los activos y pasivos financieros al 31 de marzo de 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 3			
31 de marzo de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	109.301	-	-	109.301	18.797	128.098
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	23.121	-	23.121	-	23.121
- Fondos comunes de inversión	-	95.528	-	95.528	-	95.528
- Bonos	-	32.808	-	32.808	-	32.808
- Otros	4.883	3.157	-	8.040	-	8.040
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros en moneda extranjera	-	959	-	959	-	959
- Futuros sobre bonos	-	38	-	38	-	38
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	279.155	-	-	279.155	-	279.155
- Inversiones a corto plazo	-	8.799	-	8.799	-	8.799
Total de activo	<u>393.339</u>	<u>164.410</u>	<u>-</u>	<u>557.749</u>	<u>18.797</u>	<u>576.546</u>

Véase nuestro informe de fecha 06/05/25
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

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
31 de marzo de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	53.549	-	-	53.549	104.278	157.827
Préstamos (Nota 17)	683.125	-	-	683.125	-	683.125
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	8.057	-	-	8.057	-	8.057
Total de pasivo	744.731	-	-	744.731	104.278	849.009

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	118.306	-	-	118.306	30.924	149.230
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	23.095	-	23.095	-	23.095
- Fondos comunes de inversión	-	80.474	-	80.474	-	80.474
- Bonos	-	55.087	-	55.087	-	55.087
- Otros	7.255	6.147	33	13.435	-	13.435
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	74	-	-	74	-	74
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	26.964	-	-	26.964	-	26.964
- Inversiones a corto plazo	-	10.250	-	10.250	-	10.250
Total de activo	152.599	175.053	33	327.685	30.924	358.609

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	48.263	-	-	48.263	97.722	145.985
Préstamos (Nota 17)	482.329	-	-	482.329	-	482.329
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	14.397	-	-	14.397	-	14.397
Instrumentos financieros derivados:						
- Futuros sobre bonos	-	5	-	5	-	5
Total de pasivo	544.989	5	-	544.994	97.722	642.716

Al 31 de marzo 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.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	31.03.2025	30.06.2024
Deudores por ventas, alquileres y servicios	58.886	56.874
Menos: Previsión para deudores incobrables	(4.245)	(4.047)
Total créditos por ventas	54.641	52.827
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	45.541	52.863
Adelantos a proveedores	9.144	12.260
Créditos fiscales	4.601	6.481
Gastos pagados por adelantado	3.008	3.271
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos a cobrar	1.864	6.222
Créditos diversos	5.053	11.258
Total otros créditos	69.212	92.356
Total créditos por ventas y otros créditos	123.853	145.183
No corriente	36.184	44.973
Corriente	87.669	100.210
Total	123.853	145.183

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

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

	31.03.2025	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	4.047	5.834
Altas (i)	1.179	1.106
Recuperos (i)	(171)	(279)
Diferencia de cambio	404	3.940
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(158)	(14)
RECPAM	(1.056)	(6.540)
Cierre del período / ejercicio	4.245	4.047

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

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

	Nota	31.03.2025	31.03.2024
Resultado del período		35.063	(174.216)
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	19	21.891	(99.829)
Amortizaciones y depreciaciones	21	7.321	6.391
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	-	2
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	141.903	601.653
Resultado por venta de activos intangibles		-	312
Resultado por modificación arrendamientos		(1.873)	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	23	8.339	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	(2.572)	1.887
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		2.168	(5.328)
Resultados financieros, netos		(70.503)	(114.958)
Provisiones y provisiones		15.191	704
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	(10.052)	(44.556)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución en inventarios		210	153
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo		3.356	(338)
Disminución en créditos por venta y otros créditos		2.813	18.313
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(20.490)	(58.368)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		252	(5.646)
Disminución en provisiones		(380)	(515)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		132.637	125.661

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	21.405	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	85	-
Emisión de Obligaciones Negociables	55.543	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales	8.285	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	2.595	-
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	281	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	3.024	-
Otros resultados integrales del período	781	5.132
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.237	12
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	2.155	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	3.007	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	4.644	5.476
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	28.335	-
Aumento de derechos de uso de activos a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	5.058	1.076
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	71.134	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.291	6.462
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	-	2.986
Permuta propiedades de inversión	16	926
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	1.256	3.912
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	1.771
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	2.300	36.051
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	750	10.382
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	501	655
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	3.112	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	11.885	-
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	6.435	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.568	-
Disminución de pasivos por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	434	-
Aumento inversión en activos financieros mediante disminución en instrumentos financieros derivados	36	-
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	1.933	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	<u>31.03.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Anticipo de clientes (*)	58.006	51.065
Deudas comerciales	22.280	12.441
Provisión facturas a recibir	14.314	10.237
Derechos de admisión (*)	37.607	38.677
Otras ganancias a devengar	555	622
Depósitos de locatarios	565	635
Total deudas comerciales	133.327	113.677
Deudas fiscales	8.110	7.358
Otras deudas	16.390	24.950
Total otras deudas	24.500	32.308
Total deudas comerciales y otras deudas	157.827	145.985
No corriente	50.546	50.392
Corriente	107.281	95.593
Total	157.827	145.985

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.03.2025	30.06.2024	31.03.2025	30.06.2024
Obligaciones negociables	590.925	431.767	597.535	407.384
Préstamos bancarios y otros	1.696	8.638	1.696	8.638
Descubiertos bancarios	85.713	33.794	85.713	33.794
Otros préstamos	2.262	5.676	2.262	5.676
Préstamos con accionistas minoritarios	2.529	2.454	2.529	2.454
Total préstamos	683.125	482.329	689.735	457.946
No corriente	494.703	243.758		
Corriente	188.422	238.571		
Total	683.125	482.329		

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.

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

18. Provisiones

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

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	31.03.2025	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	32.469	19	32.488	33.045
Aumentos (i)	2.904	-	2.904	8.901
Participación en los resultados	-	71	71	14
Recuperos (i)	(396)	(33)	(429)	(99)
Utilizaciones	(380)	-	(380)	(809)
RECPAM	(4.087)	-	(4.087)	(8.564)
Cierre del período / ejercicio	30.510	57	30.567	32.488
No corriente			26.373	27.643
Corriente			4.194	4.845
Total			30.567	32.488

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

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

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

IDBD

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. 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.

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

19. Impuestos

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

	31.03.2025	31.03.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(86.336)	(94.517)
Impuesto diferido	64.445	194.346
Impuesto a las ganancias	(21.891)	99.829

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

	31.03.2025	31.03.2024
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(21.800)	99.557
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	5.407	14.244
Provisión de quebrantos	136	1.056
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	9.017	12.418
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(4.262)	(624)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	6.669	5.674
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(17.058)	(32.496)
Impuesto a las ganancias	(21.891)	99.829

La evolución del impuesto diferido al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	31.03.2025	30.06.2024
Inicio del período / ejercicio	(729.193)	(805.389)
Cargo por impuesto diferido	64.445	76.196
Cierre del período / ejercicio	(664.748)	(729.193)
Activo por impuesto diferido	6.822	8.016
Pasivo por impuesto diferido	(671.570)	(737.209)
Pasivo neto por impuesto diferido	(664.748)	(729.193)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

20. Ingresos

	31.03.2025	31.03.2024
Alquiler base	128.226	96.330
Alquiler contingente	41.691	67.540
Derechos de admisión	18.696	16.447
Estacionamiento	10.711	8.281
Comisiones	6.871	2.856
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.779	1.684
Otros alquileres y servicios	2.342	1.921
Aplanamiento de contratos escalonados	(150)	2.787
Ingresos por alquileres y servicios	210.166	197.846
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	49.009	67.970
Venta de propiedades para la venta y otros	8.901	9.091
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	268.076	274.907
Expensas y fondo de promoción colectivo	67.952	58.106
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	67.952	58.106
Total ingresos	336.028	333.013

21. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.03.2025	31.03.2024
Costo de venta de bienes y servicios	15.659	-	-	15.659	9.262
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	43.924	19.642	2.514	66.080	60.971
Amortizaciones y depreciaciones	5.654	1.295	372	7.321	6.391
Honorarios y retribuciones por servicios	2.976	4.982	1.226	9.184	11.560
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	37.274	3.923	54	41.251	34.675
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	12.451	38	2.657	15.146	15.956
Impuestos, tasas y contribuciones	8.336	1.899	9.308	19.543	18.295
Honorarios a directores (Nota 25) (i)	-	11.675	-	11.675	(6.222)
Alquileres y expensas	2.068	450	23	2.541	1.539
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	1.008	1.008	568
Otros gastos	2.334	1.814	155	4.303	5.024
Total al 31 de marzo de 2025	130.676	45.718	17.317	193.711	-
Total al 31 de marzo de 2024	107.811	31.705	18.503	-	158.019

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050 (valores nominales). El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2024, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del período, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen.

22. Costos

	31.03.2025	31.03.2024
Inventarios al inicio del período	27.649	31.808
Compras y gastos	132.472	108.346
Diferencia de conversión	(1.763)	613
Transferencias	71.134	-
Desvalorización	(8.339)	-
Bajas	(11.069)	(3.761)
Inventarios al cierre del período	(79.408)	(29.195)
Total costos	130.676	107.811

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de marzo de 2025 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024:

	31.03.2025	30.06.2024
Real estate	78.198	26.229
Otros	1.210	1.420
Total inventarios al cierre del período (*)	79.408	27.649

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

23. Otros resultados operativos, netos

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Donaciones	(751)	(530)
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	2.572	(1.887)
Juicios y otras contingencias	(2.508)	(6.358)
Honorarios por administración	738	312
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.069	2.208
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	-	(2)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(8.339)	-
Otros	1.347	2.704
Total otros resultados operativos, netos	<u>(5.872)</u>	<u>(3.553)</u>

24. Resultados financieros, netos

	<u>31.03.2025</u>	<u>31.03.2024</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	3.556	27.739
Total ingresos financieros	<u>3.556</u>	<u>27.739</u>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(22.552)	(44.833)
- Otros costos financieros	(5.399)	(8.202)
Total costos financieros	<u>(27.951)</u>	<u>(53.035)</u>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	37.979	126.584
- Diferencia de cambio, neta	25.445	(24.423)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	405	(226)
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	1.222	(1.942)
- Otros resultados financieros	(5.323)	(4.198)
Total otros resultados financieros	<u>59.728</u>	<u>95.795</u>
- RECPAM	17.027	41.112
Total resultados financieros, netos	<u>52.360</u>	<u>111.611</u>

25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2025 y al 30 de junio de 2024:

<u>Rubro</u>	<u>31.03.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Créditos por ventas y otros créditos	32.379	42.517
Inversiones en activos financieros	4.878	5.533
Préstamos	(1.074)	(1.024)
Deudas comerciales y otras deudas	(15.570)	(22.592)
Total	<u>20.613</u>	<u>24.434</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.03.2025	30.06.2024	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	260	290	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.337	2.608	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	318	327	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	46	51	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	6.222	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	1.864	1.808	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	1.864	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(68)	(3)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8	21	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(6)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(760)	(686)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	13	38	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(208)	(28)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	33	14	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	14	16	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	5.716	10.679		
Cresud	633	734	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1.639)	(2.790)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	421	558	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(7)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(595)	(1.502)		
Futuros y Opciones S.A.	11	7	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(314)	(338)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(303)	(331)		
Directores	(4.765)	(7.333)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	10	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(24)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacífico	-	4.273	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	8	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	5.428	5.345	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(79)	(101)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.120	2.367	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	21.741	23.241	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	(8.686)	(12.118)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(40)	(62)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	75	39	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(45)	(153)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	62	76	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	15.795	15.588		
Total al cierre del periodo / ejercicio	20.613	24.434		

(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 las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.03.2025	31.03.2024	Descripción de la operación
BHN Vida S.A	-	(58)	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	-	(20)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	(236)	2.054	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	71	44	Operaciones financieras
	(7)	(5)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	385	253	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	213	2.268	
Cresud	456	86	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(8.449)	(9.950)	Servicios corporativos
	(30)	(136)	Operaciones financieras
Total controlante	(8.023)	(10.000)	
Helmir S.A.	4	(376)	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	4	(376)	
Directores (2)	(11.675)	6.222	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(528)	(502)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Globa LTD	-	4.171	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	975	872	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	1.765	674	Operaciones financieras
Otras	82	61	Servicios corporativos
	(179)	(117)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(727)	402	Operaciones financieras
	(548)	(337)	Donaciones
	(865)	(1.085)	Honorarios y remuneraciones
	(425)	(510)	Servicios legales
Total otras	(12.125)	9.851	
Total al cierre del período	(19.931)	1.743	

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

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.03.2025	31.03.2024	Descripción de la operación
Banco Hipotecario S.A.	(3.450)	-	Venta de acciones
GCDI	(8)	(196)	Venta de acciones
Quality Invest S.A.	-	(34.142)	Venta de acciones
Total venta de acciones	(3.458)	(34.338)	
Puerto Retiro S.A.	(33)	-	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	(33)	-	
Cresud	(53.861)	(116.190)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	(3.043)	(6.219)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(56.904)	(122.409)	
Cyrsa S.A.	583	-	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	4.163	-	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	365	582	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	5.111	582	

26. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso
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 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
Nota 11 Activos intangibles
Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Nota 22 Costos
Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera

Véase nuestro informe de fecha 06/05/25
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

27. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	31.03.2025	30.06.2024
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	32,68	1.071,00	34.998	31.489
Euros	0,01	1.156,47	11	13
Pesos Uruguayos	0,16	25,50	4	-
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	25,91	1.074,00	27.824	23.926
Total Créditos y otros créditos			62.837	55.428
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	92,54	1.071,00	99.109	111.120
Libras	0,62	1.381,59	860	1.061
Nuevo Israel Shekel	5,72	288,19	1.648	1.227
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	2,57	1.074,00	2.758	3.167
Total inversiones en activos financieros			104.375	116.575
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,03	1.071,00	37	-
Total Instrumentos financieros derivados			37	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	257,32	1.071,00	275.592	23.779
Pesos Uruguayos	0,16	25,50	4	16
Libras	-	1.381,59	3	3
Euros	0,01	1.156,47	9	5
Nuevo Israel Shekel	-	288,19	-	1
Reales	0,01	193,60	1	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			275.609	23.804
Total Activo			442.858	195.807
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	26,73	1.074,00	28.707	21.689
Pesos Uruguayos	0,78	25,50	20	39
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	8,01	1.074,00	8.608	12.006
Total Deudas comerciales y otras deudas			37.335	33.734
Préstamos				
Dólares estadounidenses	551,81	1.074,00	592.647	381.776
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	1,00	1.074,00	1.074	998
Total Préstamos			593.721	382.774
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	1.074,00	-	5
Total Instrumentos financieros derivados			-	5
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	3,80	1.074,00	4.086	14.268
Total pasivo por arrendamientos			4.086	14.268
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	87,79	288,19	25.301	26.716
Total Provisiones			25.301	26.716
Total Pasivo			660.443	457.497

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

(2) Tipo de cambio vigente al 31 de marzo de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Otros hechos relevantes del período

Recompra Acciones

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

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

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

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

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

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

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

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

Ejercicio de warrants

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 4,9 millones, por un equivalente de warrants convertidos de 11.450.536 y se procedió a dar de alta un total de 16.240.501 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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, comenzando la primera a partir del 30 de junio de 2025.

A la fecha de los presentes estados financieros se encuentra pendiente la autorización del BCRA (Banco Central de la República Argentina).

29. Hechos posteriores

Contexto económico en que opera el Grupo

Mediante la Resolución General N° 5672/2025 de fecha 14/04/2025 el ARCA modificó el régimen de percepción del Impuesto a las Ganancias y/o Bienes Personales para Personas físicas y jurídicas.

Por otra parte, el Poder Ejecutivo emitió el Decreto N° 269/2025 a través del cual se derogó el Decreto N° 28 del 13 de diciembre de 2023 por el cual se permitía la liquidación del contravalor en divisas de las exportaciones de bienes (incluyendo las prefinanciamientos y post-financiamientos) y servicios, un 80% a través del mercado de cambios y un 20% a través de operaciones de compraventa de valores negociables adquiridos con liquidación en moneda extranjera y vendidos con liquidación en moneda local.

Adicionalmente el Banco Central de la República Argentina emitió nuevas normas de flexibilización para el mercado de cambios las que incluyen:

- Se podrá contar con acceso al mercado de cambios para el pago de utilidades y dividendos a accionistas no residentes cuando correspondan a utilidades distribuibles obtenidas a partir de las ganancias realizadas en estados contables anuales regulares auditados de ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2025.
- Todas las importaciones de bienes con registro de ingreso aduanero a partir del 14 de abril de 2025 se podrán pagar sin plazo mínimo establecido por el BCRA.
- Se podrán pagar bienes de capital con registro aduanero pendiente en la medida que:
- La suma de los pagos anticipados cursados no supere el 30% del valor FOB de los bienes a importar;
- La suma de los pagos anticipados, a la vista y de deuda comercial sin registro de ingreso aduanero no supere el 80% del valor FOB de los bienes a importar;
- Las posiciones arancelarias de los bienes a importar NO correspondan a las detalladas en el punto 12.1. del Texto Ordenado de Exterior y Cambios.
- Los servicios prestados a partir del 14 de abril de 2025 por una contraparte no vinculada podrán ser pagados desde la fecha de prestación o devengamiento (antes eran 30 días desde la fecha de prestación o devengamiento).
- Los servicios prestados a partir del 14 de abril de 2025 por una contraparte vinculada podrán ser pagados una vez transcurridos 90 días desde la fecha de prestación o devengamiento (antes eran 180 días desde la fecha de prestación o devengamiento).

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Venta lotes "Ramblas del Plata"

Con fecha 6 de mayo de 2025 IRSA ha suscripto un boleto de permuta por un nuevo lote de la primera etapa del proyecto "Ramblas del Plata".

La primera etapa consta de 14 lotes con 126.000 m², representativos del 18% de la superficie vendible total del proyecto. El lote permutado posee una superficie de 1.701 m² y una superficie vendible total estimada de 5.633 m².

El monto de la operación alcanza la suma de USD 4,2 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m² vendibles a recibir en el futuro.