IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

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

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

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

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

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

Capital: 762.520.793 acciones. (*)

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

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

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

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

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

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio: 54,06% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción	762.520.793	7.625

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

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

(*) Al 30 de junio de 2025 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 12/06/2025.

Índice

Glosario de términos.....	1
Estado de Situación Financiera Consolidado.....	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado.....	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado.....	7
Notas a los estados financieros consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo.....	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas.....	9
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios.....	29
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones.....	30
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable.....	31
Nota 6 - Información por segmentos.....	36
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias.....	40
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	42
Nota 9 - Propiedades de inversión.....	44
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo.....	49
Nota 11 - Propiedades para la venta.....	49
Nota 12 - Activos intangibles.....	50
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos.....	50
Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría.....	51
Nota 15 - Créditos por ventas y otros créditos.....	55
Nota 16 - Información de flujo de efectivo.....	55
Nota 17 - Patrimonio.....	57
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas.....	61
Nota 19 - Provisiones.....	61
Nota 20 - Préstamos.....	63
Nota 21 - Impuestos.....	65
Nota 22 - Arrendamientos.....	68
Nota 23 - Ingresos.....	69
Nota 24 - Gastos por naturaleza.....	69
Nota 25 - Costos.....	70
Nota 26 - Otros resultados operativos, netos.....	70
Nota 27 - Resultados financieros, netos.....	70
Nota 28 - Resultado por acción.....	71
Nota 29 - Beneficios a empleados y pagos basados en acciones.....	71
Nota 30 - Transacciones con partes relacionadas.....	72
Nota 31 - Resolución General N° 622 de la CNV.....	78
Nota 32 - Activos y pasivos en moneda extranjera.....	78
Nota 33 - Otros hechos relevantes del ejercicio.....	79
Nota 34 - Hechos posteriores.....	79

Glosario de términos

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

Términos	Definiciones
ABL	Area Bruta Locativa
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DFL	Dolphin Fund Ltd.
DN B.V.	Dolphin Netherlands B.V.
ECLASA	E-Commerce Latina S.A.
EE.UU.	Estados Unidos
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
Fibesa	Fibesa S.A.U.
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
MEP	Mercado Electrónico de Pagos
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
PAMSA	Panamerican Mall S.A.
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
Tandanor	Tandanor S.A.C.I.y N.
TOCF	Tribunal Oral en lo Criminal Federal
U.P.	Uso portuario

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

(vi) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(37.483)	101.716	(4.064)	80.970	(130.590)	10.549
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(605)	-	-	(605)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(605)	-	-	(605)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(24.231)	-	(24.231)
Recompra de acciones propias	(19.503)	-	-	-	-	(19.503)
Distribución de dividendos	-	(54.485)	-	(54.485)	-	(108.970)
Distribución de acciones propias	49.718	-	-	-	-	49.718
Reserva por pagos basados en acciones	87	-	-	-	(151)	(64)
Reasignación de reservas	-	(47.231)	-	47.231	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	481	481
Saldos al 30 de junio de 2025	(7.181)	-	(4.669)	49.485	(130.260)	(92.625)

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante														
Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	457.778	32.458	663.130	2.600	51.983	258.583	60.942	340.542	1.875.380	115.670	1.991.050
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.621)	(25.621)	(6.520)	(32.141)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	-	(5.042)	(277)	-	(5.319)
Total de resultado y otros resultados integrales del periodo	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	(25.621)	(30.663)	(6.797)	-	(37.460)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	14.854	-	55.175	(70.029)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(37.240)	-	(37.240)	-	(37.240)
Ejercicio warrants	51	-	-	32	(1.645)	3.837	-	-	-	-	-	2.275	-	2.275
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(16.834)	-	-	-	16.834	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	134	134
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.191)	(227.042)	(307.233)	(6.187)	-	(313.420)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(134)	-	-	134	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-	(63)	63	-
Incorporación de acciones propias	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.390	1.390	-	-	1.390
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	-	234	457.810	30.813	666.967	(14.368)	66.837	258.583	10.549	19.240	1.503.846	102.883	1.606.729

(i) Incluye ARS 47 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(ii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(17.214)	46.541	978	161.161	(130.524)	60.942
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	55.175	-	-	-	55.175
Recompra de acciones propias	(37.240)	-	-	-	-	(37.240)
Emisión de acciones	16.834	-	-	-	-	16.834
Distribución de dividendos	-	-	-	(80.191)	-	(80.191)
Reserva por pagos basados en acciones	137	-	-	-	(3)	134
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(63)	(63)
Saldos al 30 de junio de 2024	(37.483)	101.716	(4.064)	80.970	(130.590)	10.549

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera												
Saldos al 30 de junio de 2022	805	-	6	391.161	32.557	736.046	2.714	34.806	258.583	(69.810)	387.005	1.773.873	121.437	1.895.310
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	297.071	297.071	3.852	300.923
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.776)	-	(6.776)	117	(6.659)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.776)	297.071	290.295	3.969	294.264
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	17.177	-	286.628	(303.805)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(6)	-	6	-	-	-	-	-	-	(9.033)	-	(9.033)	-	(9.033)
Ejercicio warrants	-	-	-	-	(99)	254	-	-	-	-	-	155	-	155
Emisión de acciones	-	6.553	-	66.617	-	(73.170)	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10	10
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(140.416)	(39.729)	(180.145)	(9.989)	(190.134)	(190.134)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	-	(114)	-	-	114	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	751	-	751	26	777
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(516)	-	(516)	217	(299)
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	457.778	32.458	663.130	2.600	51.983	258.583	60.942	340.542	1.875.380	115.670	1.991.050

(i) Incluye ARS 36 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2022	(8.305)	46.541	5.626	14.949	(128.621)	(69.810)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.399)	-	(1.377)	(6.776)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.399)	-	(1.377)	(6.776)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	286.628	-	286.628
Recompra de acciones propias	(9.033)	-	-	-	-	(9.033)
Distribución de dividendos	-	-	-	(140.416)	-	(140.416)
Reserva por pagos basados en acciones	124	-	-	-	(10)	114
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	751	-	-	751
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	(516)	(516)
Saldos al 30 de junio de 2023	(17.214)	46.541	978	161.161	(130.524)	60.942

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

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

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

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo posee 16 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,12% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 7), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

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

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

Contexto económico en que opera el Grupo

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

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

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

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2025.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2025 de acuerdo con NIC 29.

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la FACPCE, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2025 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

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

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros consolidados al 30 de junio de 2025 fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

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

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

(c) Moneda de presentación

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

(d) Cierre de ejercicio económico

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

(e) Criterios contables

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

(f) Flujos de efectivo

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(g) Uso de estimaciones

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

2.2. Nuevas normas y modificaciones

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

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Clasificación de los pasivos como corrientes y no corrientes con acuerdos- Modificación a la NIC 1</i>	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del acuerdo). Los acuerdos sobre préstamos no afectarán la clasificación de un pasivo como corriente o no corriente en la fecha de presentación de la información si la entidad sólo debe cumplir con los acuerdos después de la fecha de presentación de informes. Sin embargo, si la entidad debe cumplir con un compromiso ya sea antes o en la fecha de presentación de la información, esto afectará la clasificación como corriente o no corriente incluso si el compromiso sólo se prueba para determinar su cumplimiento después de la fecha de presentación. Debe aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 "Políticas contables", cambios en las estimaciones contables y errores.	30-6-2025
<i>Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a la NIIF 16</i>	En septiembre de 2022, el IASB finalizó modificaciones de alcance limitado a los requisitos para las transacciones de venta y arrendamiento posterior en la "NIIF 16 Arrendamientos" que explican cómo una entidad contabiliza una venta y arrendamiento posterior después de la fecha de la transacción. Las modificaciones especifican que, al medir el pasivo por arrendamiento posterior a la venta y arrendamiento posterior, el vendedor-arrendatario determina los 'pagos de arrendamiento' y los 'pagos de arrendamiento revisados' de una manera que no resulte en que el vendedor-arrendatario reconozca cualquier monto de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva. Esto podría afectar particularmente a las transacciones de venta y arrendamiento posterior donde los pagos de arrendamiento incluyen pagos variables que no dependen de un índice o una tasa.	30-6-2025
<i>Modificación sobre acuerdos de financiación con proveedores – modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7</i>	Las modificaciones fueron elaboradas para responder a las solicitudes de parte de los inversores respecto de la necesidad de poseer más información referida a los Acuerdos de financiación con proveedores, con el fin de poder evaluar cómo estos acuerdos afectan los pasivos, los flujos de efectivo y el riesgo de liquidez de una entidad. Se deberán incluir nuevas revelaciones en los estados financieros, tales como los términos y condiciones de dichos acuerdos, así como también los valores registrados de los pasivos, y rangos de fechas de vencimiento de pago aplicables a los pasivos que se encuentran bajo esquema de Acuerdo de financiación con proveedores, así como también para las cuentas comerciales comparables que no forman parte de dichos acuerdos.	30-6-2025

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Normas y modificaciones todavía no adoptados por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto 2023, han sido preparadas para dar respuestas a las preocupaciones sobre la diversidad en la práctica a la hora de contabilizar la falta de intercambiabilidad entre monedas. Las modificaciones ayudarán a las empresas y a los inversores al abordar una cuestión que anteriormente no estaba cubierta en los requisitos contables para los efectos de las variaciones en los tipos de cambio.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2025. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024 el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos financieros y NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar con el fin de responder a las cuestiones que han surgido recientemente en la práctica e incluir nuevos requisitos no solo para las entidades financieras, sino también para las entidades corporativas. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de transferencia electrónica de efectivo; (b) aclaran y añaden nuevas guías para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) añaden nueva información para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas a la consecución de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de capital designados a valor razonable con cambios en otro resultado integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>	Se realizan modificaciones en cuanto a la presentación e información a revelar en los estados financieros, centradas en el estado de resultados y otros resultados integrales. Los nuevos conceptos clave introducidos en la NIIF 18 se refieren a: <ul style="list-style-type: none">• la estructura del estado de resultados y otros resultados integrales;• el requisito de determinar la estructura más útil para presentar los gastos en el estado de resultados• las revelaciones requeridas en una única nota a los estados financieros para determinadas medidas de resultados que se presentan fuera de los estados financieros de la entidad (es decir, medidas de resultados definidas por la dirección); y• principios mejorados sobre agregación y desagregación que se aplican a los estados financieros primarios y a las notas en general.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
<i>NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar</i>	Esta nueva norma funciona junto con otras normas contables NIIF. Las subsidiarias que reúnan los requisitos para acogerse a ella aplicarán los requisitos de las demás NIIF, excepto los relativos a la información a revelar, y en su lugar aplicarán los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19. Los requisitos reducidos de información a revelar de la NIIF 19 equilibran las necesidades de información de los usuarios de los estados financieros de las subsidiarias que cumplen los requisitos con el ahorro de costos para las controlantes. La NIIF 19 es una norma voluntaria para las subsidiarias que cumplen los requisitos. Una subsidiaria es elegible si <ul style="list-style-type: none">• no tiene obligación de presentar información pública; y• tiene una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.3. Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

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

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

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

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

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

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación Directa		
			30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Con participación directa de IRSA:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelería	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelería	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	76,34%	76,34%	76,34%
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacífico (1) (2)	Argentina	Inversora	-	-	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa S.A.U.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entrenamiento La Plata S.A. (4)	Argentina	Inmobiliaria	-	100,00%	100,00%
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	93,63%	98,67%	98,67%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	100,00%	-
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	-
Con participación directa de Tyrus S.A.:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,65%	99,63%	99,59%
Shefa Holding LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	-
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Liveck Ltd. (3)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Con participación directa de DFL y DN B.V.:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

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

(2) Liquidada en septiembre de 2023.

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

(4) Absorbida por IRSA con fecha 1 de julio de 2024.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

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

(d) Asociadas y acuerdos conjuntos

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

2.4. Información por segmentos

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

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

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

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

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

(c) Empresas del Grupo

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

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

La política contable del Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias utilizando el método "paso a paso" conforme a lo establecido en la NIC 21.

2.6. Propiedades de inversión

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

2.7. Propiedades, planta y equipo

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 la vida útil se detalla a continuación:

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

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

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

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

2.8. Arrendamientos

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

El Grupo como arrendador:

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el grupo es entre 8,00% y 12,82%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

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

2.9. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

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

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

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

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

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

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

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(b) Software

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

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

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

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

(c) Derecho a recibir unidades futuras por permutas

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra u otros activos para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Cuando se reciban las unidades, las mismas serán clasificadas según el destino final del bien. Cuando la intención del Grupo sea vender los derechos, sin esperar a la entrega de las unidades, se reconocerán como propiedades para la venta.

Los derechos a recibir unidades futuras por permutas son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido a la fecha de transacción) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

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

2.10. Propiedades para la venta

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

2.11. Inventarios

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

2.12. Instrumentos financieros

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

Instrumentos de deuda

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

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

Instrumentos de capital

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable.

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

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

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

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

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

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

2.16. Préstamos

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

2.17. Provisiones

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

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

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

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

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

(b) Indemnizaciones

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(c) Gratificaciones

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

(d) Pagos basados en acciones

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

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

2.19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

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

2.21. Reconocimiento de ingresos

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

- Actividades de ventas y desarrollos

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Ingresos por actividad hotelera

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

2.22. Costo de ventas

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

2.23. Costo de préstamos y capitalización

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

2.24. Capital social

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

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

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

2.25. Comparabilidad de la información

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

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Participación en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitorios.	Nota 21 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos
Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: • Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. • Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. • Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) • Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado.	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 19 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

4.1. Compra inmueble lindero a centro comercial Alto Avellaneda

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

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

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, equivalente a ARS 14.636 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, la cual se otorgará dentro de los 3 años contados a partir de la firma del boleto. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.2. Venta de pisos en "261 Della Paolera"

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

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

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

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

4.3. Compra de Shopping Terrazas de Mayo

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

(a) Administración del riesgo de mercado

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

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 352.280 y ARS 277.423, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024 de ARS 35.228 (pérdida) y ARS 27.742 (pérdida), respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera respecto de las monedas funcionales tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2025, el Grupo tiene contratos de futuro pendientes por ARS 20 millones (pasivo).

Riesgo de tasa de interés

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

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el 99,9% y 87,6% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que IRSA no está expuesta de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

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

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

En Nota 20 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y 2024 en ARS 4 y ARS 633, respectivamente. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Otros riesgos de precio

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 35.305 y ARS 24.484, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2025 de ARS 3.531 (ARS 2.448 en 2024). Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

(b) Administración del riesgo crediticio

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

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

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

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

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 86,54% y 94,66% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 15).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 13,46% y 5,34% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(c) Administración del riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

30.06.2025						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	56.848	34	4.069	3	1	60.955
Préstamos	137.336	49.869	58.279	-	401.644	647.128
Pasivo por arrendamientos	5.493	2.339	428	389	623	9.272
Instrumentos financieros derivados	49	-	-	-	-	49
Total	199.726	52.242	62.776	392	402.268	717.404

30.06.2024						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	50.500	650	15	-	-	51.165
Préstamos	252.915	159.391	35.675	63.348	-	511.329
Pasivo por arrendamientos	1.720	1.812	1.904	1.998	19.049	26.483
Instrumentos financieros derivados	6	-	-	-	-	6
Total	305.141	161.853	37.594	65.346	19.049	588.983

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(d) Administración del riesgo de capital

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

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

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

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

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

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

6. Información por segmentos

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

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

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

- Se incluyen los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:
 - **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
 - **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
 - **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
 - **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

	30.06.2025				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	374.662	(2.172)	96.036	-	468.526
Costos	(87.365)	204	(96.575)	-	(183.736)
Resultado bruto	287.297	(1.968)	(539)	-	284.790
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	27	(2.527)	-	-	(2.500)
Gastos generales y de administración	(69.135)	299	-	197	(68.639)
Gastos de comercialización	(24.108)	126	-	-	(23.982)
Otros resultados operativos, netos	(17.199)	(2)	344	(197)	(17.054)
Resultado operativo	176.882	(4.072)	(195)	-	172.615
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	25.332	2.592	-	-	27.924
Resultado del segmento	202.214	(1.480)	(195)	-	200.539
Activos reportables	2.741.621	(617)	-	621.065	3.362.069
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.690.102)	(1.690.102)
Activos netos reportables	2.741.621	(617)	-	(1.069.037)	1.671.967

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2024				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	377.202	(2.027)	82.884	-	458.059
Costos	(67.990)	225	(84.539)	-	(152.304)
Resultado bruto	309.212	(1.802)	(1.655)	-	305.755
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(489.302)	508	-	-	(488.794)
Gastos generales y de administración	(52.186)	242	-	(36)	(51.980)
Gastos de comercialización	(24.387)	187	-	-	(24.200)
Otros resultados operativos, netos	(7.240)	(28)	584	36	(6.648)
Resultado operativo	(263.903)	(893)	(1.071)	-	(265.867)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	47.068	386	-	-	47.454
Resultado del segmento	(216.835)	(507)	(1.071)	-	(218.413)
Activos reportables	2.711.915	601	-	412.955	3.125.471
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.518.742)	(1.518.742)
Activos netos reportables	2.711.915	601	-	(1.105.787)	1.606.729

	30.06.2023				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	374.521	(2.352)	90.317	-	462.486
Costos	(68.638)	1.026	(91.947)	-	(159.559)
Resultado bruto	305.883	(1.326)	(1.630)	-	302.927
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(265.106)	10.539	-	-	(254.567)
Gastos generales y de administración	(123.736)	347	-	269	(123.120)
Gastos de comercialización	(23.507)	142	-	-	(23.365)
Otros resultados operativos, netos	(37.730)	(129)	857	(269)	(37.271)
Resultado operativo	(144.196)	9.573	(773)	-	(135.396)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	20.145	(6.565)	-	-	13.580
Resultado del segmento	(124.051)	3.008	(773)	-	(121.816)
Activos reportables	3.289.229	(18.585)	-	415.415	3.686.059
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.695.006)	(1.695.006)
Activos netos reportables	3.289.229	(18.585)	-	(1.279.591)	1.991.053

- (1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.
- (2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 80, ARS 22 y ARS 7 al 30 de junio de 2025, 2024 y 2023, respectivamente.
- (i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 374.042 proceden de Argentina y ARS 620 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 547 y EE.UU. por ARS 73. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.728.390 se encuentran localizados en Argentina y ARS 13.231 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 1.620 y Uruguay por ARS 11.472.

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

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

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 367.827 proceden de Argentina y ARS 9.375 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 9.273 y EE.UU. por ARS 102. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 2.697.289 se encuentran localizados en Argentina y ARS 14.626 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.446, Uruguay por ARS 12.086.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 361.377 proceden de Argentina y ARS 13.144 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 13.031 y EE.UU. por ARS 113. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.269.593 se encuentran localizados en Argentina y ARS 19.636 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.735, Uruguay por ARS 16.801.

7. Información sobre las principales subsidiarias

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

Restricciones, compromisos y otros asuntos

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

Arcos

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

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

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

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

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

El 08/04/2015 AGSA inició este juicio dado que no se le permitió abonar el canon de marzo de 2015 como lo hacía habitualmente, con motivo del contrato de concesión que celebró con ADIF. A la fecha de estos estados contables se han depositado judicialmente – e invertido en plazo fijo dichas sumas- todos los cánones que se fueron devengando hasta la fecha. El 17/11/2017 ADIF contestó la demanda. El juicio se abrió a prueba el 21/03/2019, la que fue realizada y posteriormente en diciembre 2022 se presentaron los alegatos. Con posterioridad, al momento de solicitarse que se dicte sentencia, el juzgado -como medida para mejor proveer- ordenó el libramiento de diversos oficios a juzgados donde se ventilan cuestiones vinculadas al contrato de concesión, los cuales fueron respondidos. Al tratarse de cuestiones que aún no se encuentran resueltas, se difirió el dictado de la sentencia definitiva. Los plazos procesales de este expediente se encuentran suspendidos desde el 13/12/2024, supeditados a la remisión del expediente "ARCOS DEL GOURMET SA Y OTRO C/ EN-AABE S/PROCESO DE CONOCIMIENTO (CAF 030002/2015).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

El 14 de junio de 2018 Playas Ferroviarias promovió, en los términos de la ley 17.091, un proceso de lanzamiento contra Arcos del Gourmet. El 13 de febrero de 2019 el tribunal resolvió disponer la acumulación del proceso de lanzamiento con la acción de nulidad promovida por Arcos del Gourmet. Como consecuencia de la medida cautelar obtenida el 28 de junio de 2019, el proceso de lanzamiento se mantuvo suspendido. En fecha 11 de mayo de 2022 el Juzgado no hizo lugar a lo solicitado, y resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles, a su vez ordenó a Playas Ferroviarias de Buenos Aires S.A. realizar las gestiones tendientes a garantizar la continuidad de las actividades comerciales de los sublocatarios y de las fuentes de trabajo que emplean, y que por el plazo de cuanto menos 6 meses, se deberán mantener los valores estipulados con la actual concesionaria. Al día siguiente, AGSA apeló. Finalmente, en fecha 13 de julio de 2022 el Fiscal publicó el dictamen. La Sala V dictó sentencia el 19 de septiembre de 2023 rechazando el recurso interpuesto por AGSA y confirmando la sentencia de la instancia anterior. Contra dicha sentencia AGSA interpuso recurso extraordinario federal. El recurso extraordinario federal fue denegado por la Cámara el 14 de marzo de 2024. AGSA interpuso recurso de hecho en los términos de los arts. 282 y 285 CPCCN ante la Corte Suprema de Justicia de la Nación. Los asesores legales de la Sociedad consideran que, si bien existe materia federal para habilitar la intervención de la Corte Suprema en este proceso, las probabilidades de éxito del mismo son inciertas.

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

FECOBA planteó que el proyecto que se ejecutó en DISTRITO ARCOS no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente. En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. El 11/2/2025 los codemandados ARCOS y GCBA celebraron un acuerdo tendiente al cumplimiento de la sentencia antes referida mediante el cual ARCOS se comprometió a: (i) realizar un pago contra la firma del acuerdo para afrontar los gastos de creación de la Plaza Santa Rita (de una superficie aproximada de 1.757 m²) por la suma de \$1.027.360.977,52 (importe expresado en enteros con decimales), que fue ejecutado en tiempo y forma y (ii) costear los 21.562,41 metros cuadrados restantes de espacio verde, en la medida establecida en el convenio, que se adecuarán en las plazas que disponga el GCBA, supeditado a la homologación judicial.

Panamerican Mall S.A.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación accionista no controlante	Valor de libros de accionista no controlante	% de participación accionista controlante	Valor de libros
30.06.2025	41.851	379.875	9.198	82.924	329.604	20,00%	65.920	80,00%	263.684
30.06.2024	35.705	463.953	13.338	108.776	377.544	20,00%	75.508	80,00%	302.036

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

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

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero					
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio			
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(3)	(*)	(50)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	46.554	(**)	447.483
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	1.193	(**)	29.276
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		5.373		16.429
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	22.676	(**)	41.882

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 343,50 pesos por acción.

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

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

(*) Importes expresados en millones de dólares.

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

La Rural S.A.

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

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

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

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

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio, desvalorización y otros	Valor de libros
30.06.2025									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	1.766.165	1.698.791	2.989.440	10.594	464.922	(i) 29,12%	135.385	(1.545)	133.840
<u>Negocios conjuntos</u>									
Nuevo Puerto Santa Fe	4.562	20.101	1.350	6.883	16.430	50,00%	8.215	288	8.503
30.06.2024									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	2.277.728	860.495	2.588.620	59.334	490.269	29,89%	146.541	(1.837)	144.704
GCDI	39.052	124.995	92.175	65.197	6.675	27,39%	1.828	(35)	1.793
<u>Negocios conjuntos</u>									
Nuevo Puerto Santa Fe	2.994	14.966	1.009	5.121	11.830	50,00%	5.915	290	6.205

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Ingresos	Resultado neto	Total de Resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
30.06.2025								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	985.517	46.554	46.554	(71.360)	144.466	(2.662)	64.445	206.249
<u>Negocios conjuntos</u>								
Nuevo Puerto Santa Fe	6.295	5.373	5.373	(774)	3.027	(1.693)	(799)	535
30.06.2024								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	2.446.515	136.357	136.357	402.351	342.658	(3.352)	(65.939)	273.367
GCDI	51.855	(16.870)	(11.010)	-	(1.195)	1.351	(954)	(798)
<u>Negocios conjuntos</u>								
Nuevo Puerto Santa Fe	5.694	815	815	(1.232)	1.203	191	(1.634)	(240)

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

Puerto Retiro (negocio conjunto)

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

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

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

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

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

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

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

Dada la etapa procesal, el resultado final es incierto.

9. Propiedades de inversión

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

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

(i) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en costos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

(i) Incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
Córdoba Shopping (i)	19.494	27.179
Total	<u>19.494</u>	<u>27.179</u>

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 2.936 millones y ARS 2.866 millones al 30 de junio de 2025 y 30 de junio de 2024, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

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

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

- (i) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el ejercicio de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.
- (ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación", afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

Procesos de valuación

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades. Adicionalmente, se tuvieron en cuenta las modificaciones en el nuevo código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que entró en vigencia a partir del 1 de enero 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital actual de la compañía.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado, en base a compañías comparables.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Desde dicha fecha rigen en Argentina estrictos controles cambiarios que limitan entre otras cosas comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, comprar divisas para pagar importaciones, girar al exterior utilidades, dividendos, y realizar transferencias al exterior. Sin embargo, a partir de abril de 2025 dichos controles cambiarios fueron eliminados de forma casi total para personas físicas, y reducidos para el pago de importaciones, dividendos generados a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2025, y pagos de intereses por deudas financieras con vinculadas.

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(*) Ejercicio 2025: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

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

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

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

10. Propiedades, planta y equipo

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

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

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

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

11. Propiedades para la venta

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2023	2.477	1.291	37.385	41.153
Costos	2.477	15.463	43.156	61.096
Amortización acumulada	-	(14.172)	(5.771)	(19.943)
Valor residual al 30 de junio de 2023	2.477	1.291	37.385	41.153
Altas	7	748	11.270	12.025
Bajas	-	-	(331)	(331)
Transferencias	-	-	38.218	38.218
Diferencia de conversión	1	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(962)	(51)	(1.013)
Saldos al 30 de junio de 2024	2.485	1.077	86.491	90.053
Costos	2.485	16.210	92.313	111.008
Amortización acumulada	-	(15.133)	(5.822)	(20.955)
Valor residual al 30 de junio de 2024	2.485	1.077	86.491	90.053
Altas	-	2.253	796	3.049
Transferencias	-	2.446	(75.411)	(72.965)
Diferencia de conversión	1	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(1.921)	(88)	(2.009)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.486	3.855	11.788	18.129
Costos	2.486	20.909	17.698	41.093
Amortización acumulada	-	(17.054)	(5.910)	(22.964)
Valor residual al 30 de junio de 2025	2.486	3.855	11.788	18.129

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

13. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2025 y 2024 es la siguiente:

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

(i) Al 30 de junio de 2025 y 2024, el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 979 y ARS 877 en "Costos", ARS 86 y ARS 111 en "Gastos generales y de administración", y ARS 507 y ARS 469 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

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

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

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

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

14. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas, entre otros), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 15)	141.068	-	-	141.068	26.499	167.567
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	35.305	-	35.305	-	35.305
- Fondos comunes de inversión	-	132.230	-	132.230	-	132.230
- Bonos	-	55.801	-	55.801	-	55.801
- Otros	5.410	3.812	13.770	22.992	-	22.992
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	167.672	-	-	167.672	-	167.672
- Inversiones a corto plazo	-	9.148	-	9.148	-	9.148
Total de activo	314.150	236.296	13.770	564.216	26.499	590.715
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	60.955	-	-	60.955	120.882	181.837
Préstamos (Nota 20)	647.128	-	-	647.128	-	647.128
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	8.422	-	-	8.422	-	8.422
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	20	-	20	-	20
- Futuros sobre bonos	-	29	-	29	-	29
Total de pasivo	716.505	49	-	716.554	120.882	837.436

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 3			
30 de junio de 2024						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 15)	125.419	-	-	125.419	32.783	158.202
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	24.484	-	24.484	-	24.484
- Fondos comunes de inversión	-	85.313	-	85.313	-	85.313
- Bonos	-	58.399	-	58.399	-	58.399
- Otros	7.689	6.518	35	14.242	-	14.242
Instrumentos financieros derivados:						
- Opciones sobre compañías	78	-	-	78	-	78
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	28.586	-	-	28.586	-	28.586
- Inversiones a corto plazo	-	10.866	-	10.866	-	10.866
Total de activo	161.772	185.580	35	347.387	32.783	380.170

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	30.06.2025			30.06.2024		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	163.684	(22.616)	141.068	135.686	(10.267)	125.419
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	38.339	22.616	60.955	40.898	10.267	51.165

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos. El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Nivel 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

15. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

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

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

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

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

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

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2025 y 2024 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

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

16. Información de flujo de efectivo

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

17. Patrimonio

Capital social y prima de emisión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Acciones propias en cartera

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

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

Ajuste integral del capital social

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

Warrants

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Reserva legal

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

Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

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

Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 31 de octubre de 2017 constituyó una reserva especial la cual fue desafectada posteriormente y al 30 de junio de 2025 asciende a ARS 49.485 millones.

Prima por negociación de acciones propias en cartera

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

Dividendos

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

18. Deudas comerciales y otras deudas

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

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

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

19. Provisiones

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

IDBD

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

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

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

20. Préstamos

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 1.680 y ARS 5.288, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

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

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

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

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
IRSA	Clase XVIII	feb-24	USD 21,41	28/2/2027	7,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XIX	feb-24	ARS 26.203,85	28/2/2025	Badlar + 0,99%	Al vencimiento	Trimestral
IRSA	Clase XX	jun-24	USD 23,02	10/6/2026	6,00%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXI	jun-24	ARS 17.012,71	10/6/2025	Badlar + 4,50%	Al vencimiento	Trimestral
IRSA	Clase XXII	oct-24	USD 15,80	23/10/2027	5,75%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIII	oct-24	USD 51,47	23/10/2029	7,25%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIV	mar-25	USD 300,45	31/3/2035	8,00%	33% en marzo-33 - 33% en marzo-34 y 34% en marzo-35	Semestral

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

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

Obligaciones Negociables Clase XXII y XXIII

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

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

Obligaciones Negociables Clase XXIV

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

21. Impuestos

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

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

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

- Reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88 de bienes adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018;
- Actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63;
- Actualizando la totalidad de los quebrantos de períodos fiscales anteriores, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25
- Actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).
- Actualizando el costo computable de acciones adquiridas con anterioridad al 01 de julio del 2018 y vendidas durante el ejercicio en los términos del artículo 65.

En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo “Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo”, sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Asimismo, cabe mencionar que el cómputo del impuesto diferido del presente ejercicio incluye la opción legal prevista en el art 195 de la Ley de Ganancias ejercida en el período fiscal 2024, el cual permitía imputar un tercio del ajuste por inflación impositivo en ese período fiscal y los dos tercios restantes en partes iguales en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes, siempre que se cumpla el requisito de ciertas inversiones en bienes de uso en los siguientes dos períodos fiscales. Tanto por el período fiscal 2024 y 2025 se ha cumplido con el requisito de inversiones mencionado en la ley.

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

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

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2025 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%, mientras que al 30 de junio de 2024 y 2023 la misma fue del 35% y 34,99% respectivamente.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

	30.06.2024	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2025
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	215	160	375
Deudas comerciales y otras deudas	20.036	(1.914)	18.122
Quebrantos impositivos	14.996	(7.766)	7.230
Préstamos	237	261	498
Créditos comerciales y otros créditos	163	(131)	32
Otros	2.694	(18)	2.676
Subtotal activos	38.341	(9.408)	28.933
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y PP&E	(668.353)	(17.998)	(666.351)
Créditos por venta y otros créditos	(2.588)	(5.283)	(7.871)
Inversiones	(17.775)	(4.917)	(22.692)
Ajuste por inflación impositivo	(102.542)	64.498	(38.044)
Activos Intangibles	(19.604)	16.674	(2.930)
Remuneraciones y cargas sociales	-	(4.287)	(4.287)
Otros	(516)	(4.294)	(4.810)
Subtotal pasivos	(811.378)	44.393	(766.985)
(Pasivo) neto	(773.037)	34.985	(738.052)
	30.06.2023	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2024
Activos			
Propiedades de inversión y PP&E	243	(28)	215
Deudas comerciales y otras deudas	36.436	(16.400)	20.036
Quebrantos impositivos	14.307	689	14.996
Préstamos	208	29	237
Créditos comerciales y otros créditos	-	163	163
Otros	1.667	1.027	2.694
Subtotal activos	52.861	(14.520)	38.341
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y PP&E	(838.441)	170.088	(668.353)
Créditos por venta y otros créditos	(5.563)	2.975	(2.588)
Inversiones	(13.079)	(4.696)	(17.775)
Ajuste por inflación impositivo	(37.259)	(65.283)	(102.542)
Activos Intangibles	(9.128)	(10.476)	(19.604)
Otros	(3.205)	2.689	(516)
Subtotal pasivos	(906.675)	95.297	(811.378)
(Pasivo) neto	(853.814)	80.777	(773.037)

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

En función del efecto estimado y conjunto de todas estas cuestiones en los resultados de las compañías, la Gerencia estima que al 30 de junio de 2025 es probable que todos los activos por impuesto diferido reconocidos se realicen.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) de ARS 4.030 para el ejercicio 2025 y ARS 4.024 al 30 de junio de 2024. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

22. Arrendamientos

El Grupo como arrendatario

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

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

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

El Grupo como arrendador

Arrendamientos:

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

23. Ingresos

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

24. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

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

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

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050 (valores nominales). El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del ejercicio, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen (reversión reexpresada al cierre ARS 19.169). Adicionalmente, los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios correspondientes a dicho ejercicio por ARS 18.575 (importe reexpresado al cierre). El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones, además del efecto proveniente de subsidiarias.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2023
Costo de venta de bienes y servicios	10.431	-	-	10.431
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	55.879	29.090	3.538	88.507
Amortizaciones y depreciaciones	6.951	2.811	76	9.838
Honorarios y retribuciones por servicios	2.756	9.420	4.858	17.034
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	42.996	5.138	57	48.191
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	24.345	39	1.679	26.063
Impuestos, tasas y contribuciones	10.390	3.015	12.478	25.883
Honorarios a directores (Nota 30)	-	70.033	-	70.033
Alquileres y expensas	2.901	932	66	3.899
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	461	461
Otros gastos	2.910	2.642	152	5.704
Total al 30 de junio de 2023	159.559	123.120	23.365	306.044

25. Costos

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

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

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

(*) Incluye propiedades para la venta e inventarios.

26. Otros resultados operativos, netos

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

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

27. Resultados financieros, netos

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Resultado por acción

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

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

(a) Básico

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

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

(b) Diluido

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

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

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

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

29. Beneficios a empleados y pagos basados en acciones

Plan de Incentivos

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Plan de contribuciones definidas

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

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

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 2.859 y ARS 1.956 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

30. Transacciones con partes relacionadas

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

Compensaciones al Directorio

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Compensaciones al Senior Management

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

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

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

La compensación agregada al Senior Management por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 asciende a ARS 943.

Contrato de Servicios Corporativos con Cresud

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

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

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

Donaciones otorgadas a Fundación IRSA, Fundación Puerta 18 y a Fundación Museo de los Niños

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

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

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

Servicios Legales

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

Servicios hoteleros

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

Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios

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

Venta de espacio publicitario en medios

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Compraventa de activos financieros

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

Inversión en fondos de inversión de BACS

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

Préstamos

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

Operaciones financieras y de servicios con BHSA

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023:

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

- (1) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A. y Quality Invest S.A.
- (2) Ver Nota 24 a los presentes estados financieros consolidados.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

32. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

33. Otros hechos relevantes del ejercicio

Recompra Acciones

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

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

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

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

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

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

Ejercicio de warrants

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

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

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

34. Hechos posteriores

Venta de lotes “Ramblas del Plata”

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