

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

(ii) Ver Nota 28 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztein  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iv)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (iii)									
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>7.181</b>	<b>234</b>	<b>457.810</b>	<b>30.813</b>	<b>666.967</b>	<b>(14.368)</b>	<b>66.837</b>	<b>258.663</b>	<b>56.895</b>	<b>(24.231)</b>	<b>1.506.801</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	195.678	195.678
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(605)	-	(605)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(605)</b>	<b>195.678</b>	<b>195.073</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(24.231)	24.231	-
Recompra de acciones propias (ii)	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(19.503)	-	(19.503)
Ejercicio warrants (ii)	210	-	21	(5.988)	13.130	-	-	-	-	-	7.373
Distribución de dividendos (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	(108.970)	-	(108.970)
Distribución de acciones propias (ii)	257	(257)	-	-	-	(49.718)	-	-	49.718	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	64	-	-	(64)	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(18)	-	(18)
<b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>	<b>7.533</b>	<b>92</b>	<b>457.831</b>	<b>24.825</b>	<b>680.097</b>	<b>(64.022)</b>	<b>66.837</b>	<b>258.663</b>	<b>(46.778)</b>	<b>195.678</b>	<b>1.580.756</b>

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

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

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

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

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

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambios en el Patrimonio Separado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	Capital social											
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>799</b>	<b>6.553</b>	<b>12</b>	<b>457.778</b>	<b>32.458</b>	<b>663.130</b>	<b>2.600</b>	<b>51.983</b>	<b>258.663</b>	<b>107.288</b>	<b>297.071</b>	<b>1.878.335</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.621)	(25.621)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.042)	-	(5.042)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.042)</b>	<b>(25.621)</b>	<b>(30.663)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	14.854	-	55.175	(70.029)	-
Recompra de acciones propias	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(37.240)	-	(37.240)
Ejercicio warrants	51	-	-	32	(1.645)	3.837	-	-	-	-	-	2.275
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(16.834)	-	-	16.834	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(80.191)	(227.042)	(307.233)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(134)	-	-	134	-	-
Incorporación de acciones propias	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.390	1.390
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(63)	-	(63)
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>7.181</b>	<b>-</b>	<b>234</b>	<b>457.810</b>	<b>30.813</b>	<b>666.967</b>	<b>(14.368)</b>	<b>66.837</b>	<b>258.663</b>	<b>56.895</b>	<b>(24.231)</b>	<b>1.506.801</b>

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

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2023</b>	<b>(17.214)</b>	<b>46.541</b>	<b>978</b>	<b>161.161</b>	<b>(84.178)</b>	<b>107.288</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(5.042)	-	-	(5.042)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.042)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(5.042)</b>
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)
<b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>	<b>(37.483)</b>	<b>101.716</b>	<b>(4.064)</b>	<b>80.970</b>	<b>(84.244)</b>	<b>56.895</b>

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estado de Cambios en el Patrimonio Separado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

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

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

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

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

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elzstain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Notas a los Estados Financieros Separados

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

### 1. Información general y del negocio de la Sociedad

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

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

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

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

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Ver Nota 2.1. a los estados financieros consolidados anuales.

#### 2.2. Políticas contables

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

#### 2.3. Comparabilidad de la información

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

### 3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

### 4. Adquisiciones y disposiciones

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

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

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

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

## 5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

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

### (a) Administración del riesgo de mercado

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## ***Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados***

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

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

Al 30 de junio de 2025 y 2024, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 386.308 y ARS 379.006, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una apreciación en términos reales del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024, en ARS 38.631 y ARS 37.901, respectivamente. Una depreciación en términos reales del 10 % de la moneda extranjera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

## ***Riesgo de tasa de interés***

La Sociedad está expuesta a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

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

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

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

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento en términos reales del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio aumentaría la pérdida antes de impuestos por un monto de ARS 634 al 30 de junio de 2024. Al 30 de junio de 2025 la Sociedad no posee préstamos a tasa variable. Una disminución en términos reales de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## **Otros riesgos de precio**

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

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

## **(b) Administración del riesgo crediticio**

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

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

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

La política de la Sociedad es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones de corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 12).

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

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

## **(c) Administración del riesgo de liquidez**

La Sociedad está expuesta a riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

Al 30 de junio de 2025	Menos de 1 años	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	37.611	11	4.069	3	1	41.695
Préstamos	154.737	49.720	56.600	-	408.518	669.575
Pasivo por arrendamientos	707	1.716	-	-	-	2.423
Instrumentos financieros derivados	20	-	-	-	-	20
<b>Total</b>	<b>193.075</b>	<b>51.447</b>	<b>60.669</b>	<b>3</b>	<b>408.519</b>	<b>713.713</b>

Al 30 de junio de 2024	Menos de 1 años	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	26.997	20	10	-	-	27.027
Préstamos	331.494	165.534	37.667	65.001	-	599.696
Pasivo por arrendamientos	731	746	761	776	274	3.288
<b>Total</b>	<b>359.222</b>	<b>166.300</b>	<b>38.438</b>	<b>65.777</b>	<b>274</b>	<b>630.011</b>

## (d) Administración del riesgo de capital

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

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

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

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

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

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

## 6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

(3) Expuesto en provisiones.

(4) Ver Nota 4.1

(5) Valor nominal por acción ARS 100.

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

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

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

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

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

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

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

## 7. Propiedades de inversión

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

(i) Incluye cocheras.

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

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

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

(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

## 8. Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

## 9. Propiedades para la venta

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

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

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

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

## 10. Activos intangibles

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 11. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

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

	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas y centros comerciales	1.967	2.581
<b>Total derecho de uso de activos</b>	<b>1.967</b>	<b>2.581</b>
No corriente	1.967	2.581
<b>Total</b>	<b>1.967</b>	<b>2.581</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 12. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas, entre otros), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los estados financieros consolidados anuales.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de junio de 2025</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	121.101	-	-	121.101	17.198	138.299
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.101	-	1.101	-	1.101
- Fondos comunes de inversión	-	69.430	-	69.430	-	69.430
- Bonos	-	30.573	-	30.573	-	30.573
- Otros	-	-	13.101	13.101	-	13.101
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	144.245	-	-	144.245	-	144.245
- Inversiones a corto plazo	-	3.578	-	3.578	-	3.578
<b>Total</b>	<b>265.346</b>	<b>104.682</b>	<b>13.101</b>	<b>383.129</b>	<b>17.198</b>	<b>400.327</b>

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

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1				
<b>30 de junio de 2024</b>						
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	109.991	-	109.991	18.721	128.712	
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.747	1.747	-	1.747	
- Fondos comunes de inversión	-	50.209	50.209	-	50.209	
- Bonos	-	19.469	19.469	-	19.469	
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	5.203	-	5.203	-	5.203	
- Inversiones a corto plazo	-	1.687	1.687	-	1.687	
<b>Total</b>	<b>115.194</b>	<b>73.112</b>	<b>188.306</b>	<b>18.721</b>	<b>207.027</b>	

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Al 30 de junio de 2025			Al 30 de junio de 2024		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
<b>Activos financieros</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	143.717	(22.616)	121.101	120.257	(10.266)	109.991
<b>Pasivos financieros</b>						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	(64.311)	22.616	(41.695)	(37.293)	10.266	(27.027)

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

## 13. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los créditos por ventas de la Sociedad comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

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

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

#### *Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:*

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

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

#### *Créditos por venta de propiedades:*

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

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

## **14. Información de flujo de efectivo**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 15. Patrimonio neto

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

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

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

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

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

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

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

## 17. Préstamos

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

## ***Obligaciones negociables emitidas por la Sociedad***

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

## **18. Beneficios a empleados**

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

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

## **19. Pagos basados en acciones**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

## 20. Impuestos

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

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>	<u>30.06.2023</u>
Impuesto diferido	12.029	45.089	224.159
Impuesto a las ganancias	(62.923)	-	113.560
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(50.894)</u></b>	<b><u>45.089</u></b>	<b><u>337.719</u></b>

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

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

## 21. Arrendamientos

### *La Sociedad como arrendadora*

Arrendamientos:

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

## 22. Provisiones

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

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

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

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

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
No corriente	8.973	9.938
Corriente	3.952	3.421
<b>Total</b>	<b>12.925</b>	<b>13.359</b>

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

## 23. Ingresos

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

## 24. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023.

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

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

## 25. Otros resultados operativos, netos

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

## 26. Resultados financieros, netos

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 27. Resultado por acción

Ver Nota 28 a los estados financieros consolidados anuales, donde se presenta una conciliación entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación y el promedio ponderado de acciones ordinarias diluido, consideradas para el cálculo del resultado por acción.

### (a) Básico

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

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

### (b) Diluido

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

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

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

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

## 28. Transacciones con partes relacionadas

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 29. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

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

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

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

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

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

## 32. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados anuales.

## 33. Hechos posteriores

Ver Nota 34 de los estados financieros consolidados anuales.