

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2022 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa**

## Información Legal

**Denominación:** IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

**Ejercicio económico N°:** 80 iniciado el 1° de julio de 2022.

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

**Actividad principal:** Inmobiliaria.

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

**Última modificación del estatuto o contrato social:** asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 12 de diciembre de 2019 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 13 de octubre de 2020 bajo el número 9896 Libro 1200 Tomo – de Sociedades por Acciones.

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

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

**Capital:** 810.888.515 acciones. (\*)

**Capital suscrito, emitido e integrado (millones de \$):** 811.

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

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

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

**Participación directa e indirecta de la sociedad controlante sobre el capital:** 436.031.776 acciones.

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio:** 54,53% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, emitido e integrado (millones de \$)
Ordinarias escriturales de valor nominal \$ 1 cada una y con derecho a un voto por acción	810.888.515	811

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

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

(\*) Se encuentra en curso de inscripción el aumento de capital y la emisión de las acciones relacionado a los 8.962 warrants ejercidos durante el mes de septiembre de 2022.

# Índice

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

## **Glosario de términos**

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

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Situación Financiera Intermedios Condensados Consolidados al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022

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

	Nota	30.09.2022	30.06.2022
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	8	349.952	357.750
Propiedades, planta y equipo	9	9.701	9.746
Propiedades para la venta	10, 22	3.650	3.709
Activos intangibles	11	4.376	4.122
Derecho de uso de activos	12	1.492	1.515
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	20.593	19.680
Activos por impuesto diferido	19	79	93
Créditos por impuesto a las ganancias		14	29
Créditos por ventas y otros créditos	14	5.023	5.289
Inversiones en activos financieros	13	948	1.045
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>395.828</b>	<b>402.978</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	10, 22	140	235
Inventarios	22	151	152
Créditos por impuesto a las ganancias		19	66
Créditos por ventas y otros créditos	14	11.643	13.211
Inversiones en activos financieros	13	19.674	22.492
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	3.389	15.584
<b>Total del activo corriente</b>		<b>35.016</b>	<b>51.740</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>430.844</b>	<b>454.718</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		194.033	193.763
Interés no controlante		13.352	13.264
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>207.385</b>	<b>207.027</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	17	37.086	15.920
Pasivos por arrendamientos		1.245	1.400
Pasivos por impuesto diferido	19	118.542	120.257
Deudas comerciales y otras deudas	16	4.591	4.339
Impuesto a las ganancias a pagar		2.749	-
Provisiones	18	234	239
Remuneraciones y cargas sociales		95	113
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>164.542</b>	<b>142.268</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos	17	33.086	75.238
Pasivos por arrendamientos		208	98
Deudas comerciales y otras deudas	16	9.808	10.397
Impuesto a las ganancias a pagar		14.784	18.440
Provisiones	18	228	242
Instrumentos financieros derivados	13	1	20
Remuneraciones y cargas sociales		802	988
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>58.917</b>	<b>105.423</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>223.459</b>	<b>247.691</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>430.844</b>	<b>454.718</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos	20	11.667	8.020
Costos	21, 22	(4.264)	(3.210)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>7.403</b>	<b>4.810</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(6.629)	(11.887)
Gastos generales y de administración	21	(1.528)	(1.349)
Gastos de comercialización	21	(493)	(618)
Otros resultados operativos, netos	23	190	111
<b>Pérdida operativa</b>		<b>(1.057)</b>	<b>(8.933)</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	957	(283)
<b>Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>(100)</b>	<b>(9.216)</b>
Ingresos financieros	24	59	113
Costos financieros	24	(1.848)	(3.318)
Otros resultados financieros	24	215	5.430
RECPAM	24	4.490	622
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>2.916</b>	<b>2.847</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>2.816</b>	<b>(6.369)</b>
Impuesto a las ganancias	19	(1.519)	4.514
<b>Resultado del período</b>		<b>1.297</b>	<b>(1.855)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión		(260)	(299)
<b>Total de otros resultados integrales del período</b>		<b>(260)</b>	<b>(299)</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>		<b>1.037</b>	<b>(2.154)</b>
<b>Resultado del período atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		1.162	(1.097)
Interés no controlante		135	(758)
<b>Resultado integral atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante		917	(1.394)
Interés no controlante		120	(760)
<b>Resultado del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (i)</b>			
Básico		1,45	(1,67)
Diluido		1,30	(1,67)

(i) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 801.778.031 acciones al 30.09.22 y 656.700.315 acciones al 30.09.21. En caso de haber utilizado 801.778.031 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 1,37) correspondiente al 30.09.21. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 890.834.675 acciones al 30.09.22 y 738.676.471 acciones al 30.09.21. En caso de haber utilizado 890.834.675 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 1,23) correspondiente al 30.09.21. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (iii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (ii)	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
<b>Saldos al 1° de julio de 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>42.005</b>	<b>3.556</b>	<b>80.400</b>	<b>296</b>	<b>3.803</b>	<b>28.245</b>	<b>(7.627)</b>	<b>42.274</b>	<b>193.763</b>	<b>13.264</b>	<b>207.027</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.162	1.162	135	1.297
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)	-	(245)	(15)	(260)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(245)</b>	<b>1.162</b>	<b>917</b>	<b>120</b>	<b>1.037</b>
Ejercicio warrants (iii)	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	1
Recompra de acciones propias (iv)	(5)	5	-	-	-	-	-	-	(688)	-	(688)	-	(688)
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33)	(33)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-	40	1	41
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(3)	-	-	3	-	-	-	-
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>800</b>	<b>11</b>	<b>42.005</b>	<b>3.556</b>	<b>80.401</b>	<b>293</b>	<b>3.803</b>	<b>28.245</b>	<b>(8.517)</b>	<b>43.436</b>	<b>194.033</b>	<b>13.352</b>	<b>207.385</b>

(i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados financieros anuales.

(ii) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(iii) Al 30 de septiembre de 2022, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.946.160, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

(iv) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de marzo de 2022. Al 30 de septiembre de 2022 se han recomprado 9.419.623 acciones. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros.

(v) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 1° de julio de 2022</b>	<b>(908)</b>	<b>5.084</b>	<b>615</b>	<b>1.631</b>	<b>(14.049)</b>	<b>(7.627)</b>
Otros resultados integrales del período	-	-	(245)	-	-	(245)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(245)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(245)</b>
Recompra de acciones propias	(688)	-	-	-	-	(688)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	40	-	-	40
Reserva por pagos basados en acciones	4	-	-	-	(1)	3
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>(1.592)</b>	<b>5.084</b>	<b>410</b>	<b>1.631</b>	<b>(14.050)</b>	<b>(8.517)</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

\_\_\_\_\_  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021

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

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (ii)	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio	
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera												
<b>Saldos al 1° de julio de 2021</b>	657	2	41.904	3.558	48.223	296	3.207	28.245	54.593	(57.008)	123.677	41.788	165.465
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.097)	(1.097)	(758)	(1.855)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(297)	-	(297)	(2)	(299)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	(297)	(1.097)	(1.394)	(760)	(2.154)
Ejercicio warrants	-	-	-	(2)	5	-	-	-	-	-	3	-	3
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15	15
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)	-	(16)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(4)	-	(4)	-	(4)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	657	2	41.904	3.556	48.228	296	3.207	28.245	54.276	(58.105)	122.266	41.043	163.309

(i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados financieros anuales.

(ii) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.

(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2021 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 1° de julio de 2021</b>	(511)	5.084	1.294	63.026	(14.300)	54.593
Otros resultados integrales del período	-	-	(297)	-	-	(297)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b>	-	-	(297)	-	-	(297)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(16)	-	-	(16)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(4)	(4)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	(511)	5.084	981	63.026	(14.304)	54.276

(1) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

\_\_\_\_\_  
Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

\_\_\_\_\_  
Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Flujo de Efectivo Intermedios Condensados Consolidados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
<b>Actividades operativas:</b>			
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	15	5.195	3.036
Impuesto a las ganancias pagado		(865)	(11)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>		<b>4.330</b>	<b>3.025</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(53)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(653)	(677)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.814	436
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(99)	(178)
Adquisición de activos intangibles		(14)	(15)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		59	-
Pagos de instrumentos financieros derivados		(8)	(27)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(7.398)	(1.640)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		8.156	1.403
Intereses cobrados		86	346
Dividendos cobrados de activos financieros		-	2
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión</b>		<b>1.943</b>	<b>(403)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>			
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		2	5.222
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(9.979)	(1.285)
Cancelación neta de préstamos de corto plazo		(5.525)	(368)
Intereses pagados		(2.464)	(5.127)
Recompra de obligaciones negociables		-	(324)
Ejercicio warrants		1	4
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(16)	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		249	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(5)	(13)
Recompra de acciones propias		(688)	-
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación (Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(18.425)</b>	<b>(1.891)</b>
<b>(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(12.152)</b>	<b>731</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		15.584	3.862
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(177)	(669)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		134	16
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	13	<b>3.389</b>	<b>3.940</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

### 1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 8 de noviembre de 2022.

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

Nuestra controlante directa es Cresud, cuyo principal accionista es Consultores Assets Management S.A., cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 15 centros comerciales, 6 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

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

Asimismo, la Sociedad administra una cartera de 6 edificios de oficinas, y posee participaciones mayoritarias en 3 hoteles incluidos el hotel Libertador y el hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el hotel Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, en el sur de Argentina. Adicionalmente, el Grupo participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2022 preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

Los presentes estados financieros correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado, de acuerdo a la Resolución N° 539/18, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2022 (tres meses</u> <u>acumulados)</u> 22%
<u>Variación de precios</u>	

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros al 30 de septiembre de 2022 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

## 2.2. Políticas contables

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

## 2.3. Información comparativa

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo con NIC 29 (ver Nota 2.1). Se han reclasificado ciertas cifras de los mismos a los efectos de su presentación comparativa con las del presente período.

## 2.4. Estimaciones contables

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

## 3. Estacionalidad de las operaciones

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022. Las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 se encuentran descritas en Nota 4 a los Estados Financieros anuales.

### 4.A. Venta pisos Catalinas

El 17 de agosto de 2022 se vendió y transfirió un piso (2°) de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.184 metros cuadrados y 8 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de USD 12,6 millones, los cuales fueron abonados en su totalidad.

### 4.B. Permuta Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la transferencia de dominio a título de permuta del Inmueble “Lote 16” ubicado en la provincia de Córdoba, cuyo compromiso se había celebrado el 17 de mayo de 2016. El precio de la transacción fue de USD 2 millones, y a cambio, el cliente asume el compromiso y la obligación de transferir bajo el régimen de propiedad horizontal, bienes inmuebles futuros que serán unidades funcionales (departamentos) y unidades complementarias (bauleras), cuya construcción y terminación será a su exclusivo cargo.

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

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

Desde el 30 de junio de 2022 y hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

## 6. Información por segmentos

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	9.314	(58)	2.411	-	11.667
Costos	(1.844)	28	(2.448)	-	(4.264)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>7.470</b>	<b>(30)</b>	<b>(37)</b>	<b>-</b>	<b>7.403</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.713)	84	-	-	(6.629)
Gastos generales y de administración	(1.545)	11	-	6	(1.528)
Gastos de comercialización	(498)	5	-	-	(493)
Otros resultados operativos, netos	181	-	15	(6)	190
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(1.105)</b>	<b>70</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>(1.057)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	1.023	(66)	-	-	957
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(82)</b>	<b>4</b>	<b>(22)</b>	<b>-</b>	<b>(100)</b>
Activos reportables	389.702	(2.349)	-	43.491	430.844
Pasivos reportables	-	-	-	(223.459)	(223.459)
<b>Activos / (Pasivos) netos reportables</b>	<b>389.702</b>	<b>(2.349)</b>	<b>-</b>	<b>(179.968)</b>	<b>207.385</b>

Véase nuestro informe de fecha 08/11/22  
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 179  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30 de septiembre de 2021

	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	6.279	(45)	1.802	(16)	8.020
Costos	(1.363)	29	(1.876)	-	(3.210)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>4.916</b>	<b>(16)</b>	<b>(74)</b>	<b>(16)</b>	<b>4.810</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(12.094)	207	-	-	(11.887)
Gastos generales y de administración	(1.377)	3	-	25	(1.349)
Gastos de comercialización	(617)	(1)	-	-	(618)
Otros resultados operativos, netos	87	2	31	(9)	111
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(9.085)</b>	<b>195</b>	<b>(43)</b>	<b>-</b>	<b>(8.933)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(146)	(137)	-	-	(283)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(9.231)</b>	<b>58</b>	<b>(43)</b>	<b>-</b>	<b>(9.216)</b>
Activos reportables	398.810	(2.906)	-	38.067	433.971
Pasivos reportables	-	-	-	(270.665)	(270.665)
<b>Activos / (Pasivos) netos reportables</b>	<b>398.810</b>	<b>(2.906)</b>	<b>-</b>	<b>(232.598)</b>	<b>163.306</b>

(1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por \$ 12 y \$ 10 al 30 de septiembre de 2022 y 2021 respectivamente.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

30 de septiembre de 2022

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	6.037	686	461	2.003	127	9.314
Costos	(476)	(42)	(207)	(998)	(121)	(1.844)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>5.561</b>	<b>644</b>	<b>254</b>	<b>1.005</b>	<b>6</b>	<b>7.470</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión (i)	(5.119)	(512)	(1.060)	-	(22)	(6.713)
Gastos generales y de administración	(766)	(98)	(282)	(248)	(151)	(1.545)
Gastos de comercialización	(258)	(3)	(61)	(164)	(12)	(498)
Otros resultados operativos, netos	(26)	(18)	(35)	(2)	262	181
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(608)</b>	<b>13</b>	<b>(1.184)</b>	<b>591</b>	<b>83</b>	<b>(1.105)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	1.023	1.023
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(608)</b>	<b>13</b>	<b>(1.184)</b>	<b>591</b>	<b>1.106</b>	<b>(82)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	106.447	81.704	172.795	-	497	361.443
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	15.100	15.100
Otros activos reportables	347	2.941	3.000	5.121	1.750	13.159
<b>Activos reportables</b>	<b>106.794</b>	<b>84.645</b>	<b>175.795</b>	<b>5.121</b>	<b>17.347</b>	<b>389.702</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30 de septiembre de 2021					Total
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	
Ingresos	4.071	1.296	22	866	24	6.279
Costos	(503)	(53)	(95)	(542)	(170)	(1.363)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>3.568</b>	<b>1.243</b>	<b>(73)</b>	<b>324</b>	<b>(146)</b>	<b>4.916</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(6.768)	(2.645)	(2.703)	-	22	(12.094)
Gastos generales y de administración	(571)	(176)	(335)	(207)	(88)	(1.377)
Gastos de comercialización	(381)	(38)	(113)	(81)	(4)	(617)
Otros resultados operativos, netos	48	2	35	(5)	7	87
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(4.104)</b>	<b>(1.614)</b>	<b>(3.189)</b>	<b>31</b>	<b>(209)</b>	<b>(9.085)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	(146)	(146)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(4.104)</b>	<b>(1.614)</b>	<b>(3.189)</b>	<b>31</b>	<b>(355)</b>	<b>(9.231)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	102.760	142.353	121.985	-	503	367.601
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	18.496	18.496
Otros activos reportables	473	2.272	3.990	5.118	860	12.713
<b>Activos reportables</b>	<b>103.233</b>	<b>144.625</b>	<b>125.975</b>	<b>5.118</b>	<b>19.859</b>	<b>398.810</b>

## 7. Participación en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>19.670</b>	<b>24.317</b>
Aportes de capital	-	1.262
Participación en los resultados	957	(433)
Diferencia de conversión	13	(577)
Dividendos	(59)	(4.374)
Otros	-	(525)
<b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>	<b>20.581</b>	<b>19.670</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 incluye (\$ 12) y (\$ 10) respectivamente en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	49,96%	49,96%	169	174	(6)	(8)
BHSA	29,91%	29,91%	12.420	11.789	632	(657)
Quality	50,00%	50,00%	4.650	4.706	(56)	(132)
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	393	296	98	(10)
GCDI (ex TGLT)	27,82%	27,82%	1.257	992	265	(42)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	1.692	1.713	37	323
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>			<b>20.581</b>	<b>19.670</b>	<b>970</b>	<b>(526)</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período	Patrimonio
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	-	(*) (42)
BHSA	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 2.920	(**) 31.251
Quality	Argentina	Inmobiliaria	1.421.672.293	2.843	(112)	9.112
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	(39)	377
GCDI (ex TGLT)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(557)	4.518

(\*) Importes expresados en dólares bajo USGAAP.

(\*\*) Datos al 30 de septiembre de 2022 de acuerdo a NIIF.

## Puerto Retiro (negocio conjunto)

No ha habido cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2022.

## 8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022					Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades para alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Otros	Total
<b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b>	<b>109.952</b>	<b>90.675</b>	<b>156.076</b>	<b>692</b>	<b>355</b>	<b>366.342</b>
Altas	295	194	165	-	-	654
Alta de costos iniciales de arrendamientos	2	1	-	-	-	3
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(2)	(2)	-	-	-	(4)
Transferencias recibidas / (realizadas)	513	-	-	(513)	-	-
Bajas	-	(1.814)	-	-	-	(1.814)
Diferencia de conversión	-	(8)	-	-	-	(8)
Resultado neto de cambios en el valor razonable (ii)	(5.055)	(370)	(1.182)	-	(22)	(6.629)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>105.705</b>	<b>88.676</b>	<b>155.059</b>	<b>179</b>	<b>333</b>	<b>357.750</b>

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

(ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de \$ 6.629 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas:

(a) resultado neto positivo de \$ 38 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;

(b) impacto positivo de \$ 14.993 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;

(c) un aumento de 8 puntos básicos en la tasa de descuento, originado principalmente por una suba del componente riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó una disminución en el valor de los centros comerciales de \$ 511 millones;

(d) Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales \$19.810 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda;

(e) El valor de nuestros edificios de oficinas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 1,19% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2022 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas del período.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos por alquileres y servicios (Nota 20)	6.858	5.351
Gastos operativos directos	(3.096)	(2.594)
Gastos de desarrollos	(32)	(59)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	907	225
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(7.536)	(12.112)

- (i) Al 30 de septiembre de 2022 corresponden \$ 63 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio y \$ 844 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores ambos por la venta de pisos del Edificio Catalinas. Al 30 de septiembre de 2021 corresponden (\$ 181) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 126) por la venta de Casona Hudson, (\$ 26) por la venta del Terreno Merlo y (\$ 29) por la venta del Terreno Mariano Acosta) y \$ 406 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 159 por la venta de Casona Hudson, \$ 126 por la venta del Terreno Merlo y \$ 121 por la venta del Terreno Mariano Acosta).

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

## **Costa Urbana –ex Solares de Santa María– Costanera Sur, Ciudad de Buenos Aires (IRSA)**

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como “Solares de Santa María” y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

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

El 29 de octubre de 2021 se recibió una notificación en relación a una acción de amparo colectivo solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021 (Juzgado de 1ra Instancia en lo contencioso Administrativo y Tributario N° 10, Sec. 19 - Causa "Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - OTROS" - EXP J-01-00166469-3/2021-0). La Compañía procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hizo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, codemandado en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N° 2145). A la fecha de presentación de los estados financieros, la cuestión se encuentra a resolver ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022				Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros	Total	Total
Costos	16.314	5.111	1.157	22.582	20.337
Depreciación acumulada	(7.127)	(4.823)	(886)	(12.836)	(12.044)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>9.187</b>	<b>288</b>	<b>271</b>	<b>9.746</b>	<b>8.293</b>
Altas	82	9	8	99	409
Bajas	-	-	-	-	(4)
Diferencia de conversión	-	-	(1)	(1)	(4)
Transferencias	-	-	-	-	1.844
Depreciación (i)	(100)	(30)	(13)	(143)	(792)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>9.169</b>	<b>267</b>	<b>265</b>	<b>9.701</b>	<b>9.746</b>
Costos	16.396	5.120	1.164	22.680	22.582
Depreciación acumulada	(7.227)	(4.853)	(899)	(12.979)	(12.836)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>9.169</b>	<b>267</b>	<b>265</b>	<b>9.701</b>	<b>9.746</b>

(i) Al 30 de septiembre de 2022, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 102 en "Costos", \$ 40 en "Gastos generales y de administración" y \$ 1 en "Gastos de comercialización" respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>242</b>	<b>1.987</b>	<b>1.715</b>	<b>3.944</b>
Altas	-	57	44	101
Diferencia de conversión	-	(160)	-	(160)
Bajas	-	(76)	(19)	(95)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>242</b>	<b>1.808</b>	<b>1.740</b>	<b>3.790</b>
No corriente				3.650
Corriente				140
<b>Total</b>				<b>3.790</b>

## 11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fue la siguiente:

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022			Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022
	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Contratos y otros	Total
Costos	270	1.609	4.209	6.088
Amortización acumulada	-	(1.349)	(617)	(1.966)
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>270</b>	<b>260</b>	<b>3.592</b>	<b>4.801</b>
Altas	-	14	284	298
Bajas	-	-	-	(575)
Desvalorización	-	-	-	(48)
Amortizaciones (i)	-	(41)	(3)	(182)
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>270</b>	<b>233</b>	<b>3.873</b>	<b>4.122</b>
Costos	270	1.623	4.493	6.386
Amortización acumulada	-	(1.390)	(620)	(1.966)
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>270</b>	<b>233</b>	<b>3.873</b>	<b>4.122</b>

Véase nuestro informe de fecha 08/11/22  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 1714  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (i) Al 30 de septiembre de 2022 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 18 dentro de "Costos" y \$ 26 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 12. Derechos de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	20	21
Maquinarias y equipamientos	1	2
Centro de convenciones	1.471	1.492
<b>Total derechos de uso</b>	<b>1.492</b>	<b>1.515</b>
No corriente	1.492	1.515
<b>Total</b>	<b>1.492</b>	<b>1.515</b>

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

	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de septiembre de 2021
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	23	22
Otros	3	4
<b>Total depreciación de derechos de uso (i)</b>	<b>26</b>	<b>26</b>

- (i) Al 30 de septiembre de 2022 el cargo por amortización ha sido imputado \$ 25 dentro de "Costos" y \$ 1 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

## 13. Instrumentos financieros por categoría

La presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de instrumento financiero y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros consolidados anuales. Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2022 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 septiembre de 2022</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)	13.316	-	-	13.316	4.231	17.547
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.753	-	1.753	-	1.753
- Fondos comunes de inversión	-	13.314	-	13.314	-	13.314
- Bonos	-	5.242	-	5.242	-	5.242
- Otros	10	303	-	313	-	313
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	2.368	-	-	2.368	-	2.368
- Inversiones a corto plazo	-	1.021	-	1.021	-	1.021
<b>Total de activo</b>	<b>15.694</b>	<b>21.633</b>	<b>-</b>	<b>37.327</b>	<b>4.231</b>	<b>41.558</b>
<b>Pasivos financieros a costo amortizado</b>						
		Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de septiembre de 2022</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas	4.885	-	-	4.885	9.514	14.399
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	70.172	-	-	70.172	-	70.172
Instrumentos financieros derivados:						
- Swaps	-	-	1	1	-	1
<b>Total de pasivo</b>	<b>75.057</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>75.058</b>	<b>9.514</b>	<b>84.572</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2022 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
<b>30 de junio de 2022</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)	14.707	-	-	14.707	4.834	19.541
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.642	-	1.642	-	1.642
- Fondos comunes de inversión	-	16.918	-	16.918	-	16.918
- Bonos	-	4.642	-	4.642	-	4.642
- Otros	12	323	-	335	-	335
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	12.216	-	-	12.216	-	12.216
- Inversiones a corto plazo	-	3.368	-	3.368	-	3.368
<b>Total de activo</b>	<b>26.935</b>	<b>26.893</b>	<b>-</b>	<b>53.828</b>	<b>4.834</b>	<b>58.662</b>
	<b>Pasivos financieros a costo amortizado</b>	<b>Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados</b>		<b>Subtotal pasivos financieros</b>	<b>Pasivos no financieros</b>	<b>Total</b>
		<b>Nivel 1</b>	<b>Nivel 2</b>			
<b>30 de junio de 2022</b>						
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>						
Deudas comerciales y otras deudas	5.416	-	-	5.416	9.320	14.736
Préstamos (excluyendo arrendamientos financieros)	91.158	-	-	91.158	-	91.158
Instrumentos financieros derivados:						
- Swaps	-	-	20	20	-	20
<b>Total de pasivo</b>	<b>96.574</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>96.594</b>	<b>9.320</b>	<b>105.914</b>

El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 17). El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo. Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3).

Los modelos de valuación utilizados por el Grupo para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3 no varían de los utilizados al 30 de junio de 2022.

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

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Instrumentos financieros derivados - Swaps	Precio teórico	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 2 y 3	-

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	8.493	9.773
Menos: Previsión para deudores incobrables	(881)	(1.041)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>7.612</b>	<b>8.732</b>
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	5.184	5.295
Adelantos a proveedores	1.229	1.119
Créditos fiscales	602	1.140
Gastos pagados por adelantado	395	413
Plan incentivo largo plazo	1	1
Dividendos	153	249
Créditos diversos	1.490	1.551
<b>Total otros créditos</b>	<b>9.054</b>	<b>9.768</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>16.666</b>	<b>18.500</b>
No corriente	5.023	5.289
Corriente	11.643	13.211
<b>Total</b>	<b>16.666</b>	<b>18.500</b>

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

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>1.041</b>	<b>1.702</b>
Altas (i)	31	305
Recuperos (i)	(55)	(344)
Diferencia de conversión	53	89
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(15)
RECPAM	(189)	(696)
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>881</b>	<b>1.041</b>

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

## 15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
Ganancia / (pérdida) del período		1.297	(1.855)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	1.519	(4.514)
Amortizaciones y depreciaciones	21	217	274
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		6.629	11.887
Resultado por venta de propiedades para la venta		(301)	-
Realización de diferencia de conversión		(153)	-
Resultados financieros, netos		(3.792)	(2.952)
Provisiones y provisiones		355	487
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	(957)	283
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Disminución en inventarios		1	7
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta		11	(26)
Disminución en créditos por venta y otros créditos		1.137	35
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(555)	(355)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(203)	(157)
Disminución en provisiones		(10)	(78)
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>5.195</b>	<b>3.036</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las siguientes tablas muestran un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	284	-
Otros resultados integrales subsidiarias	260	299
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	4	214
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	1.052
Emisión de Obligaciones Negociables	22.472	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	30	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	208	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	6	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	37	-

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>30 de septiembre de 2022</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Anticipo de clientes (*)	4.017	4.441
Deudas comerciales	1.630	1.950
Provisión facturas a recibir	1.499	1.438
Derechos de admisión (*)	3.389	3.141
Otras ganancias a devengar	114	117
Depósitos de locatarios	78	82
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>10.727</b>	<b>11.169</b>
Dividendos a pagar a accionistas no controlantes	30	-
Deudas fiscales	1.995	1.621
Otras deudas	1.647	1.946
<b>Total otras deudas</b>	<b>3.672</b>	<b>3.567</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>14.399</b>	<b>14.736</b>
No corriente	4.591	4.339
Corriente	9.808	10.397
<b>Total</b>	<b>14.399</b>	<b>14.736</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.

## 17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>Valor libros al 30 de septiembre de 2022</u>	<u>Valor libros al 30 de junio de 2022</u>	<u>Valor razonable al 30 de septiembre de 2022</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2022</u>
Obligaciones negociables	66.144	80.768	66.551	76.127
Préstamos bancarios	919	1.234	919	1.242
Descubiertos bancarios	1.189	7.161	1.189	7.161
Otros préstamos	1.176	1.238	1.176	1.238
Deuda AABE	489	494	489	494
Préstamos con accionistas minoritarios	255	263	255	263
<b>Total préstamos</b>	<b>70.172</b>	<b>91.158</b>	<b>70.579</b>	<b>86.525</b>
No corriente	37.086	15.920		
Corriente	33.086	75.238		
<b>Total</b>	<b>70.172</b>	<b>91.158</b>		

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Obligaciones Negociables Clase XIV

Como consecuencia de la normativa dispuesta por el BCRA, el 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones con vencimiento el 23 de marzo de 2023, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables presentadas y aceptadas al Canje fue de USD 239 millones, lo que representa una aceptación del 66,38%, y en consecuencia el 8 de julio de 2022 se emitieron las Obligaciones Negociables Clase XIV, por un monto de USD 171,2 millones, entregadas en canje por las Obligaciones Negociables Clase II de acuerdo a las condiciones estipuladas en el Prospecto de Suplemento y Canje de esta emisión.

El canje ofreció dos alternativas:

- Opción A: Un pago de hasta el 30% efectivo del monto total de participación en el canje, y la diferencia para completar el nominal canjeado, en Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,015 veces. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV. El 60,83% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción A.

- Opción B: Canje por Obligaciones Negociables Clase XIV con una prima de 1,03 veces. El resultado fue de 39,17% de las obligaciones negociables fueron aceptadas bajo la Opción B.

En ambas opciones, se abonaron los intereses devengados hasta la fecha de emisión y liquidación.

Las Obligaciones Negociables Clase XIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 22 de junio de 2028 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,75% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 22 de junio y diciembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en cuotas anuales pagaderas el 22 de junio de cada año, cada una por el 17,5% desde 2024 al 2027 y el 30% restante en la fecha de vencimiento. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

## 18. Provisiones

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

	Período finalizado el 30 de septiembre de 2022		Ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022	
	Reclamos legales	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Total	
<b>Al inicio del período / ejercicio</b>	<b>471</b>	<b>10</b>	<b>481</b>	<b>522</b>
Aumentos (i)	92	-	92	416
Participación en los resultados	-	2	2	(4)
Recuperos (i)	(15)	-	(15)	(96)
Utilizaciones	(10)	-	(10)	(118)
RECPAM	(88)	-	(88)	(239)
<b>Al cierre del período / ejercicio</b>	<b>450</b>	<b>12</b>	<b>462</b>	<b>481</b>
No corriente			234	239
Corriente			228	242
<b>Total</b>			<b>462</b>	<b>481</b>

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 19. Impuestos

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

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Impuesto a las ganancias corriente	(3.220)	(2.610)
Impuesto diferido	1.701	7.124
<b>Impuesto a las ganancias - Ganancia</b>	<b>(1.519)</b>	<b>4.514</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 en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
<b>Resultado del período la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b>	<b>(928)</b>	<b>2.229</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	677	99
Quebrantos no reconocidos	(366)	847
Ajuste por inflación	3.751	4.523
Diferencial de tasa	-	(22)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(498)	(511)
Ajuste por inflación impositivo	(4.155)	(2.651)
<b>Impuesto a las ganancias - Ganancia</b>	<b>(1.519)</b>	<b>4.514</b>

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>(120.164)</b>	<b>(136.619)</b>
Reserva de superávit por revaluación	-	(303)
Cargo por impuesto diferido	1.701	16.758
<b>Cierre del período / ejercicio</b>	<b>(118.463)</b>	<b>(120.164)</b>
Activo por impuesto diferido	79	93
Pasivo por impuesto diferido	(118.542)	(120.257)
<b>Pasivo neto por impuesto diferido</b>	<b>(118.463)</b>	<b>(120.164)</b>

### Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que ha sido absorbida por la Sociedad de acuerdo a lo detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, presentó ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla: reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88; actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63; actualizando el quebranto del período fiscal 2018, hasta la concurrencia del resultado impositivo del ejercicio, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25 y actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La no aplicación de los mencionados mecanismos hubiera implicado que el impuesto a ingresar ascendiera a \$1.377 millones, de este modo la alícuota efectiva a ingresar hubiera insumido una sustancial porción de las rentas obtenidas por el contribuyente excediendo el límite razonable de imposición, configurándose en opinión del contribuyente y sus asesores fiscales y legales un supuesto de confiscatoriedad, supuesto que a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido convalidado ni impugnado ni por el Fisco ni por tribunales superiores. En conjunto con la mencionada declaración jurada, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo “Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo”, sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

La doctrina legal de la CSJN antes expuesta resulta plenamente aplicable al caso particular de IRSA, toda vez que la aplicación de las normas que no permiten la aplicación del ajuste integral y sistemático por inflación impediría, al igual que lo ocurrido en “Candy”, reconocer la totalidad del efecto inflacionario en su balance impositivo ocasionando que la compañía tribute sobre rendimientos ficticios.

No obstante lo detallado en el párrafo anterior, el contribuyente determinó y contabilizó oportunamente el cargo por el impuesto a las ganancias por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021 sin considerar los mecanismos de ajuste mencionados, atendiendo a que, en opinión de sus asesores fiscales, el Fisco podría impugnar la presentación. En este sentido, luego del proceso de fusión detallado en Nota 4.C a los Estados Financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022, el Directorio de la Sociedad ha reevaluado en conjunto con sus asesores fiscales las características de la presentación, los antecedentes existentes y el análisis que oportunamente realizó el contribuyente, habiendo concluido en igual sentido y por ende ha decidido mantener contabilizado el pasivo el que a la fecha de cierre de los presentes estados financieros con el cómputo de intereses devengados asciende a \$ 1.940 millones, y se expone en el rubro Impuesto a las ganancias a pagar corriente. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros la Sociedad no ha recibido ninguna impugnación o rechazo formal por parte del Fisco.

## 20. Ingresos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Alquiler base	3.250	2.701
Alquiler contingente	2.628	2.009
Derechos de admisión	495	361
Estacionamiento	257	114
Comisiones	95	99
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	62	67
Otros alquileres y servicios	60	81
Aplanamiento de contratos escalonados	11	(81)
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>6.858</b>	<b>5.351</b>
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	2.003	865
Venta de propiedades para la venta	395	-
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>9.256</b>	<b>6.216</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.411	1.804
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>2.411</b>	<b>1.804</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>11.667</b>	<b>8.020</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 21. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de septiembre de 2021
Costo de venta de bienes y servicios	252	-	-	252	71
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	1.411	703	111	2.225	1.782
Amortizaciones y depreciaciones	149	67	1	217	274
Honorarios y retribuciones por servicios	125	159	57	341	317
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	1.211	140	2	1.353	1.083
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	731	-	26	757	340
Impuestos, tasas y contribuciones	279	51	310	640	663
Honorarios a directores	-	301	-	301	260
Alquileres y expensas	42	27	4	73	94
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	(24)	(24)	204
Otros gastos	64	80	6	150	89
<b>Total al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>4.264</b>	<b>1.528</b>	<b>493</b>	<b>6.285</b>	<b>-</b>
<b>Total al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>3.210</b>	<b>1.349</b>	<b>618</b>	<b>-</b>	<b>5.177</b>

## 22. Costo de los bienes vendidos y servicios prestados

	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de septiembre de 2021
Inventarios al inicio del período	4.096	3.662
Compras y gastos	4.364	3.284
Diferencia de conversión	(160)	(68)
Bajas	(95)	-
Inventarios al cierre del período	(3.941)	(3.668)
<b>Total costos</b>	<b>4.264</b>	<b>3.210</b>

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022:

	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
Real estate	3.790	3.944
Otros	151	152
<b>Total inventarios al cierre del período (*)</b>	<b>3.941</b>	<b>4.096</b>

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

## 23. Otros resultados operativos, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Realización de diferencia de conversión (*)	153	-
Donaciones	(29)	(29)
Juicios y otras contingencias	(78)	(23)
Honorarios por administración	16	5
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	43	121
Otros	85	37
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>190</b>	<b>111</b>

(\*) Corresponde a la liquidación de Condor.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 24. Resultados financieros, netos

	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	59	113
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>59</b>	<b>113</b>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(1.664)	(3.060)
- Otros costos financieros	(184)	(258)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(1.848)</b>	<b>(3.318)</b>
Costos financieros capitalizados	-	-
<b>Total costos financieros</b>	<b>(1.848)</b>	<b>(3.318)</b>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(1.874)	227
- Diferencias de cambio, neta	2.076	5.202
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	91	(2)
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	10	6
- Otros resultados financieros	(88)	(3)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>215</b>	<b>5.430</b>
- RECPAM	4.490	622
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>2.916</b>	<b>2.847</b>

## 25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de septiembre de 2022 y al 30 de junio de 2022:

Rubro	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022
Créditos por ventas y otros créditos	4.825	5.345
Inversiones en activos financieros	2.045	3.457
Préstamos	(178)	(202)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.692)	(1.359)
<b>Total</b>	<b>5.000</b>	<b>7.241</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de junio de 2022	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	36	37	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	302	333	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	(50)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerías Pacífico	1.138	857	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	342	300	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	153	249	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(5)	(6)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	2	5	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos	4	1	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(53)	(74)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	8	9	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	24	-	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	40	23	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(74)	(77)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(39)	(51)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	11	62	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>1.889</b>	<b>1.619</b>		
Cresud	108	6	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(211)	(507)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	1.743	3.124	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(474)	(250)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>1.163</b>	<b>2.369</b>		
Futuros y Opciones S.A.	2	2	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(51)	(51)	Obligaciones negociables	Préstamos
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(49)</b>	<b>(49)</b>		
Directores	(898)	(444)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	736	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Yad Leviim LTD	2.629	2.694	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (1)	(5)	(16)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	325	334	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(14)	(17)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(37)	(15)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	(30)	-	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	27	30	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>1.997</b>	<b>3.302</b>		
<b>Total al cierre del período / ejercicio</b>	<b>5.000</b>	<b>7.241</b>		

(1) Se encuentran incluidos CAMSA, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, Fundación IRSA, Hamonet S.A., Gary Gladstein y Fundación Museo de los Niños.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la operación
BACS	-	37	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	2	10	Operaciones financieras
BHN Vida S.A	1	11	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	1	11	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	(29)	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	40	-	Operaciones financieras
	(6)	(15)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	14	-	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>23</b>	<b>54</b>	
Cresud	16	(79)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(487)	(388)	Servicios corporativos
	698	(4)	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>227</b>	<b>(471)</b>	
Helmir	-	2	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	
Directores	(301)	(256)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(38)	(44)	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	31	38	Operaciones financieras
Otras (1)	(5)	26	Operaciones financieras
	1	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(25)	-	Donaciones
	(10)	(9)	Servicios legales
	(8)	-	Honorarios y remuneraciones
	1	-	Servicios corporativos
<b>Total otras</b>	<b>(354)</b>	<b>(245)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(104)</b>	<b>(660)</b>	

(1) Se encuentran incluidos Isaac Elsztein e Hijos, CAMSA, Hamonet, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, La Rural, GCDI y Fundación IRSA.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	Descripción de la operación
Quality	-	49	Aportes irrevocables otorgados
Condor	-	1.056	Canje de acciones
<b>Total aporte en asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>-</b>	<b>1.105</b>	
Condor	59	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>59</b>	<b>-</b>	

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 26. Resolución General N° 622 de la CNV

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 11 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 7 Participación en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones	Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 22 Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera

## 27. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	Total al 30 de septiembre de 2022	Total al 30 de junio de 2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	27	147,12	3.944	4.163
Euros	0	143,96	12	13
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	18	147,32	2.687	2.762
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>6.643</b>	<b>6.938</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	23	147,12	3.407	2.102
Libras	1	163,99	107	120
Nuevo Israel Shekel	15	41,22	636	700
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	12	147,32	1.832	3.493
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>5.982</b>	<b>6.415</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	14	147,12	2.126	11.251
Euros	0	143,96	2	1
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>2.128</b>	<b>11.252</b>
<b>Total Activo</b>			<b>14.753</b>	<b>24.605</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	10	147,32	1.521	1.309
Euros	0	144,52	2	1
<b>Deudas con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	0	147,32	10	73
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>1.533</b>	<b>1.383</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	420	147,32	61.940	76.239
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1	147,32	164	170
<b>Total Préstamos</b>			<b>62.104</b>	<b>76.409</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	0	147,32	1	20
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>1</b>	<b>20</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	9	147,32	1.340	1.360
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>1.340</b>	<b>1.360</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>64.978</b>	<b>79.172</b>

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.
- (2) Expresado en millones de moneda extranjera.
- (3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2022 según Banco Nación Argentina.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **28. Otros hechos relevantes del período**

### **Recompra Acciones – Extensión y finalización del programa**

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

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

### **Ejercicio de warrants**

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 3.872, por un equivalente de warrants convertidos de 8.962.

## **29. Hechos posteriores**

### **Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas**

Con fecha 28 de octubre de 2022 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió:

- La distribución de un dividendo a los accionistas por hasta la suma de \$ 4.340 millones pagaderos en efectivo y/o en especie.  
El 31 de octubre de 2022, el Directorio estableció el pago del mismo en efectivo.
- La creación de un nuevo plan de incentivos para empleados, management y directores a integrarse sin prima de emisión por hasta el 1,16% del Capital Social.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

A los señores Accionistas de

**IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA**

## **Introducción**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA y sus sociedades controladas (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2022, los estados de resultados y otros resultados integrales consolidados por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y los estados consolidados de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (NIC 34).

## **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de la FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés) e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos revisados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo efectuado por los auditores externos de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 8 de noviembre de 2022. Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no permite obtener seguridad de que se tomará conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado, y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación y comercialización, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora (Continuación)**

## **Conclusión**

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes**

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA se encuentran pendientes de transcripción en el Libro "Inventario y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades N° 19.550 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre 2022;
- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2022.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

# **INFORME DE REVISIÓN SOBRE ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS CONSOLIDADOS**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de  
**IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**  
Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9 - Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
C.U.I.T.: 30-52532274-9

## **Introducción**

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus sociedades controladas (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y notas explicativas seleccionadas.

Los saldos y otra información correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y a sus períodos intermedios, son parte integrante de los estados financieros mencionados precedentemente y por lo tanto deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad de la Dirección**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE) como normas contables profesionales e incorporadas por la Comisión Nacional de Valores (CNV) a su normativa, tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

## **Alcance de nuestra revisión**

Nuestra revisión se limitó a la aplicación de los procedimientos establecidos en la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, la cual fue adoptada como norma de revisión en Argentina mediante la Resolución Técnica N° 33 de FACPCE tal y como fue aprobada por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (IAASB por sus siglas en inglés). Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones al personal de la Sociedad responsable de la preparación de la información incluida en los estados financieros intermedios condensados consolidados y en la realización de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es sustancialmente inferior al de un examen de auditoría realizado de acuerdo con las normas internacionales de auditoría, en consecuencia, una revisión no nos permite obtener seguridad de que tomaremos conocimiento sobre todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría sobre la situación financiera consolidada, el resultado integral consolidado y el flujo de efectivo consolidado de la Sociedad.

## Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe, no están preparados, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad 34.

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, respecto de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, que:

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre 2022;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de los registros contables de la Sociedad ascendía a \$155.702.316, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 8 de noviembre de 2022.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

Carlos Brondo

Contador Público (UNCUYO)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 391 F° 078

---

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

Marcelo Héctor Fuxman

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 134 F° 85