

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

**Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022 y 2021 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020**

## Información Legal

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

**Ejercicio económico N°:** 79 iniciado el 1° de julio de 2021.

**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 numero 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:** 810.879.553 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:** 434.263.346 acciones.

**Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa e indirecta) sobre el patrimonio:** 53,94% (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	810.879.553	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.

(\*) Por Asamblea General Extraordinaria de fecha 22 de diciembre de 2021 se aprobó aumentar el capital social de la sociedad, como consecuencia de la fusión por absorción con IRSA Propiedades Comerciales S.A. en la suma de \$152.158.215 y la consecuente emisión de 152.158.215 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción. A la fecha de presentación de los presentes estados financieros, el trámite de fusión se encuentra inscripto y aprobado en los organismos de contralor correspondiente. Se encuentran pendientes de inscripción los aumentos de capital por ejercicio de warrants resueltos por directorio en fechas 31/01/2022, 09/05/2022, 07/06/2022 y 12/07/2022. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros.

# Índice

Glosario de términos.....	1
Estados de Situación Financiera Consolidados.....	2
Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados.....	3
Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados.....	4
Estados de Flujo de Efectivo Consolidados .....	7
Notas a los estados financieros consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo.....	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables significativas.....	9
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios.....	32
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones .....	33
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable .....	35
Nota 6 - Información por segmentos .....	40
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias .....	45
Nota 8 - Participación en asociadas y negocios conjuntos .....	48
Nota 9 - Propiedades de inversión .....	54
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo .....	60
Nota 11 - Propiedades para la venta.....	61
Nota 12 - Activos intangibles.....	61
Nota 13 - Derecho de uso de activos .....	62
Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría.....	63
Nota 15 - Créditos por ventas y otros créditos.....	67
Nota 16 - Información de flujo de efectivo .....	68
Nota 17 - Patrimonio .....	70
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas .....	73
Nota 19 - Provisiones.....	73
Nota 20 - Préstamos .....	74
Nota 21 - Impuestos.....	76
Nota 22 - Arrendamientos .....	80
Nota 23 - Ingresos .....	81
Nota 24 - Gastos por naturaleza .....	81
Nota 25 - Costo de los bienes vendidos y servicios prestados .....	82
Nota 26 - Otros resultados operativos, netos .....	83
Nota 27 - Resultados financieros, netos.....	83
Nota 28 - Resultado por acción.....	83
Nota 29 - Beneficios a empleados y pagos basados en acciones .....	84
Nota 30 - Transacciones con partes relacionadas.....	85
Nota 31 - Activos y pasivos en moneda extranjera.....	91
Nota 32 - Resultado de operaciones discontinuadas.....	92
Nota 33 - Otros hechos relevantes del ejercicio .....	92
Nota 34 - Hechos posteriores.....	94
Informe de la Comisión Fiscalizadora	
Informe del Auditor	

## **Glosario de términos**

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

<b>Términos</b>	<b>Definiciones</b>
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CINIIF	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
Clal	Clal Holdings Insurance Enterprises Ltd.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Condor	Condor Hospitality Trust Inc.
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DFL	Dolphin Fund Ltd.
DIL	Dolphin IL Investment Ltd.
DIC	Discount Investment Corporation Ltd.
DN B.V.	Dolphin Netherlands B.V.
ECLASA	E-Commerce Latina S.A.
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
ERSA	Emprendimiento Recoleta S.A.
Fibesa	Fibesa S.A.
FPC	Fondo de promoción colectivo
Gav-Yam	Gav-Yam Bayside Land Corporation Ltd.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
Metropolitan	Metropolitan 885 Third Avenue Leasehold LLC
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
NYSE	Bolsa de Comercio de Nueva York
ON	Obligaciones negociables
PBC	Property & Building Corporation Ltd.
PAMSA	Panamerican Mall S.A.
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
Quality	Quality Invest S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
Shufersal	Shufersal Ltd.
TGLT	TGLT S.A.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Situación Financiera Consolidados al 30 de junio de 2022 y 2021

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

	Nota	30.06.2022	30.06.2021
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	9	293.294	300.337
Propiedades, planta y equipo	10	7.990	6.799
Propiedades para la venta	11, 25	3.041	2.696
Activos intangibles	12	3.379	3.936
Derecho de uso de activos	13	1.242	1.330
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	16.134	19.948
Activos por impuesto diferido	21	76	731
Créditos por impuesto a las ganancias		24	49
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	4.336	4.669
Inversiones en activos financieros	14	857	1.997
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>330.373</b>	<b>342.492</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	11, 25	193	187
Inventarios	25	125	118
Créditos por impuesto a las ganancias		54	271
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	10.831	13.898
Inversiones en activos financieros	14	18.440	5.192
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	12.776	3.167
<b>Total del activo corriente</b>		<b>42.419</b>	<b>22.833</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>372.792</b>	<b>365.325</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		158.853	101.394
Interés no controlante		10.874	34.259
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>169.727</b>	<b>135.653</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Préstamos	14, 20	13.052	76.619
Pasivos por arrendamientos		1.148	1.397
Pasivos por impuesto diferido	21	98.590	112.735
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	3.557	2.274
Provisiones	19	196	187
Instrumentos financieros derivados	14	-	15
Remuneraciones y cargas sociales		93	141
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>116.636</b>	<b>193.368</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Préstamos	14, 20	61.682	25.268
Pasivos por arrendamientos		80	89
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	8.524	8.368
Impuesto a las ganancias a pagar		15.118	1.543
Provisiones	19	198	241
Instrumentos financieros derivados	14	16	79
Remuneraciones y cargas sociales		811	716
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>86.429</b>	<b>36.304</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>203.065</b>	<b>229.672</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>372.792</b>	<b>365.325</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	Nota	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos	23	32.085	21.282	34.868
Costos	24, 25	(12.116)	(10.763)	(14.549)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>19.969</b>	<b>10.519</b>	<b>20.319</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	13.650	(12.742)	83.080
Gastos generales y de administración	24	(5.277)	(4.948)	(5.413)
Gastos de comercialización	24	(2.237)	(2.443)	(2.988)
Otros resultados operativos, netos	26	61	(141)	195
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>		<b>26.166</b>	<b>(9.755)</b>	<b>95.193</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(355)	(7.182)	17.787
<b>Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>25.811</b>	<b>(16.937)</b>	<b>112.980</b>
Ingresos financieros	27	463	592	525
Costos financieros	27	(9.193)	(11.968)	(15.170)
Otros resultados financieros	27	17.792	19.215	(15.231)
RECPAM	27	2.789	(2.370)	(26)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>11.851</b>	<b>5.469</b>	<b>(29.902)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>37.662</b>	<b>(11.468)</b>	<b>83.078</b>
Impuesto a las ganancias	21	(2.770)	(35.540)	(16.505)
<b>Resultado de operaciones continuadas</b>		<b>34.892</b>	<b>(47.008)</b>	<b>66.573</b>
Resultado de operaciones discontinuadas	32	-	(14.633)	(8.112)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>34.892</b>	<b>(61.641)</b>	<b>58.461</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>				
Diferencia de conversión (i)		(538)	(610)	1.127
Superávit por revaluación		361	626	992
<b>Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones continuadas</b>		<b>(177)</b>	<b>16</b>	<b>2.119</b>
Otros resultados integrales del ejercicio de operaciones discontinuadas (i)		-	(18.764)	32.810
<b>Total de otros resultados integrales del ejercicio</b>		<b>(177)</b>	<b>(18.748)</b>	<b>34.929</b>
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>		<b>34.715</b>	<b>(80.389)</b>	<b>93.390</b>
Resultado integral de operaciones continuadas		34.715	(46.992)	68.693
Resultado integral de operaciones discontinuadas		-	(33.397)	24.697
<b>Resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>		<b>34.715</b>	<b>(80.389)</b>	<b>93.390</b>
<b>Resultado del ejercicio atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		34.552	(49.077)	35.100
Interés no controlante		340	(12.564)	23.361
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		34.552	(37.515)	49.084
Interés no controlante		340	(9.493)	17.489
<b>Resultado integral atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		34.374	(57.080)	32.677
Interés no controlante		341	(23.309)	60.713
<b>Resultado integral de operaciones continuadas atribuible a:</b>				
Accionistas de la sociedad controlante		34.375	(36.343)	56.590
Interés no controlante		340	(10.649)	12.103
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción: (ii)</b>				
Básico		42,73	(83,41)	61,00
Diluido		38,79	(83,41)	60,66
<b>Resultado de operaciones continuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>				
Básico		42,73	(63,76)	85,31
Diluido		38,79	(63,76)	84,82

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

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

(ii) El resultado por acción básico ha sido calculado utilizando 808.602.760 acciones al 30.06.22, 588.409.377 acciones al 30.06.21 y 575.377.891 acciones al 30.06.20. En caso de haber utilizado 808.602.760 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ (60,69) y \$ 43,41 correspondiente al 30.06.21 y al 30.06.20, respectivamente. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 890.834.683 acciones al 30.06.22, 599.279.210 acciones al 30.06.21, 578.676.471 al 30.06.20. En caso de haber utilizado 890.834.683 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de \$ (60,69) y \$ 39,40 correspondiente al 30.06.21 y al 30.06.20, respectivamente. Ver nota 17 a los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020 (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 (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (iii)	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 2021</b>	<b>657</b>	<b>2</b>	<b>34.236</b>	<b>2.917</b>	<b>39.535</b>	<b>243</b>	<b>2.629</b>	<b>23.164</b>	<b>44.753</b>	<b>(46.742)</b>	<b>101.394</b>	<b>34.259</b>	<b>135.653</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.552	34.552	340	34.892
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(178)	-	(178)	1	(177)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(178)</b>	<b>34.552</b>	<b>34.374</b>	<b>341</b>	<b>34.715</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.332)	50.332	-	-	-
Ejercicio warrants (ii)	-	-	-	(2)	6	-	-	-	-	-	4	-	4
Recompra de acciones propias (iv)	(4)	4	-	-	-	-	-	-	(325)	-	(325)	-	(325)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43	43
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(176)	(176)
Incorporación por fusión	152	-	55	-	26.373	-	489	-	(175)	(3.488)	23.406	(23.593)	(187)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>34.291</b>	<b>2.915</b>	<b>65.914</b>	<b>243</b>	<b>3.118</b>	<b>23.164</b>	<b>(6.257)</b>	<b>34.654</b>	<b>158.853</b>	<b>10.874</b>	<b>169.727</b>

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

(ii) Al 30 de junio de 2022, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 79.955.122, equivalentes a la misma cantidad de acciones. Ver Nota 33 a los presentes estados financieros.

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

(iv) Corresponde al plan de recompra aprobado por el directorio con fecha 11 de marzo de 2022. Al 30 de junio de 2022 se han recomprado 3.808.472 acciones. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros.

(v) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio 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 2021</b>	<b>(419)</b>	<b>4.168</b>	<b>1.062</b>	<b>51.669</b>	<b>(11.727)</b>	<b>44.753</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(539)	-	361	(178)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(539)</b>	<b>-</b>	<b>361</b>	<b>(178)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(50.332)	-	(50.332)
Recompra de acciones propias	(325)	-	-	-	-	(325)
Incorporación por fusión	-	-	(19)	-	(156)	(175)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(744)</b>	<b>4.168</b>	<b>504</b>	<b>1.337</b>	<b>(11.522)</b>	<b>(6.257)</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020 (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 (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva RG CNV 609/12 (iii)	Otras reservas (iv)	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 2020</b>	<b>577</b>	<b>2</b>	<b>34.177</b>	<b>-</b>	<b>35.813</b>	<b>233</b>	<b>1.194</b>	<b>23.164</b>	<b>14.515</b>	<b>31.026</b>	<b>140.701</b>	<b>161.397</b>	<b>302.098</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(49.077)	(49.077)	(12.564)	(61.641)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(8.003)	-	(8.003)	(8.003)	(10.745)	(18.748)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.003)</b>	<b>(49.077)</b>	<b>(57.080)</b>	<b>(57.080)</b>	<b>(23.309)</b>	<b>(80.389)</b>
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	1.435	26.067	(27.502)	-	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	10	-	(10)	-	-	-	-	-
Emisión de acciones (ii)	80	-	59	2.917	3.722	-	-	-	-	-	6.778	-	6.778
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.189)	(1.189)	-	(1.189)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	84	84
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.400)	(4.400)
Disminución por pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(102.520)	(102.520)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	12.884	-	12.884	1.572	14.456
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	(700)	-	(700)	(700)	1.435	735
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>657</b>	<b>2</b>	<b>34.236</b>	<b>2.917</b>	<b>39.535</b>	<b>243</b>	<b>2.629</b>	<b>23.164</b>	<b>44.753</b>	<b>(46.742)</b>	<b>101.394</b>	<b>34.259</b>	<b>135.653</b>

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

(ii) Ver estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021 (Nota 34).

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

(iv) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio 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 2020</b>	<b>(422)</b>	<b>4.168</b>	<b>(1.793)</b>	<b>25.602</b>	<b>(13.040)</b>	<b>14.515</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(8.671)	-	668	(8.003)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.671)</b>	<b>-</b>	<b>668</b>	<b>(8.003)</b>
Reserva por pagos basados en acciones	3	-	-	-	(13)	(10)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	26.067	-	26.067
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(700)	(700)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	11.526	-	1.358	12.884
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>(419)</b>	<b>4.168</b>	<b>1.062</b>	<b>51.669</b>	<b>(11.727)</b>	<b>44.753</b>

(1) Incluye el superávit por revaluación.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020 (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)	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 2019</b>	577	2	34.177	35.813	190	1.194	23.164	167.601	(149.808)	112.910	189.192	302.102
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 16 y NIC 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.217)	(3.217)	(2.117)	(5.334)
<b>Al inicio del ejercicio ajustado</b>	577	2	34.177	35.813	190	1.194	23.164	167.601	(153.025)	109.693	187.075	296.768
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	35.100	35.100	23.361	58.461
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(2.423)	-	(2.423)	37.352	34.929
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	-	-	-	-	-	-	-	(2.423)	35.100	32.677	60.713	93.390
Absorción de pérdidas	-	-	-	-	-	-	-	(148.896)	148.896	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	43	-	-	(43)	-	-	-	-
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	(1.455)	-	(1.455)	-	(1.455)
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	77	77
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.623)	(5.623)
Disminución por pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(106.654)	(106.654)
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	(292)	55	(237)	614	377
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.332	18.332
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	23	-	23	6.863	6.866
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	577	2	34.177	35.813	233	1.194	23.164	14.515	31.026	140.701	161.397	302.098

- (i) Incluye \$ 2 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros.  
(ii) Corresponde a la Resolución General 609/12 de la CNV.  
(iii) La composición de otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2020 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 2019</b>	(404)	4.168	648	175.953	(12.764)	167.601
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(2.149)	-	(274)	(2.423)
<b>Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio</b>	-	-	(2.149)	-	(274)	(2.423)
Reserva por pagos basados en acciones	(18)	-	-	-	(25)	(43)
Distribución de dividendos en acciones	-	-	-	(1.455)	-	(1.455)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	23	23
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	(292)	-	-	(292)
Absorción de pérdidas	-	-	-	(148.896)	-	(148.896)
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	(422)	4.168	(1.793)	25.602	(13.040)	14.515

- (1) Incluye el superávit por revaluación.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Flujo de Efectivo Consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	Nota	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
<b>Actividades operativas:</b>				
Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	13.169	(2.710)	16.115
Impuesto a las ganancias y ganancia mínima presunta pagado		(492)	(69)	(746)
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas</b>		<b>12.677</b>	<b>(2.779)</b>	<b>15.369</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas discontinuadas		-	5.168	61.261
<b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) por actividades operativas</b>		<b>12.677</b>	<b>2.389</b>	<b>76.630</b>
<b>Actividades de inversión:</b>				
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		(125)	(69)	(6.654)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(6.134)	(1.638)	(9.058)
Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		(57)	-	-
Cobros por venta de propiedades de inversión		25.977	29.737	443
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(335)	(503)	(621)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		4	572	-
Adquisición de activos intangibles		(65)	(85)	(107)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		3.586	-	566
Cobro de préstamos otorgados		453	15	4.434
(Pagos)/Cobro de instrumentos financieros derivados		(77)	(857)	12.195
Aumento de activos restringidos, netos		-	-	(515)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(22.871)	(17.453)	(37.955)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		10.501	27.285	49.472
Intereses cobrados de activos financieros		338	1.104	241
Dividendos cobrados de activos financieros		-	-	(30)
Préstamos otorgados a vinculadas		-	-	(407)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión continuadas</b>		<b>11.195</b>	<b>38.108</b>	<b>12.004</b>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión discontinuadas		-	72.347	100.302
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>11.195</b>	<b>110.455</b>	<b>112.306</b>
<b>Actividades de financiación:</b>				
Toma de préstamos y emisión de obligaciones negociables		4.877	15.354	54.398
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables (Cancelación) / Obtención neta de préstamos de corto plazo		(10.926)	(65.278)	(66.463)
Intereses pagados		(999)	8.409	6.197
Recompra de obligaciones negociables propias		(8.186)	(13.484)	(13.296)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		(1.726)	(8.412)	(5.003)
Adquisición en interés no controlante en subsidiarias		40	43	-
Emisión de capital		-	6.776	-
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		24	-	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas		(481)	-	-
Dividendos pagados al interés no controlante		(181)	(4.242)	(546)
Ejercicio warrants		4	-	-
Venta de obligaciones negociables propias en cartera		4.252	11.574	-
Cancelación de arrendamientos financieros		(36)	(67)	(116)
Recompra de acciones propias		(325)	-	-
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación continuadas</b>		<b>(13.663)</b>	<b>(49.450)</b>	<b>(26.311)</b>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) actividades de financiación discontinuadas		-	(29.784)	(173.386)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) por actividades de financiación</b>		<b>(13.663)</b>	<b>(79.234)</b>	<b>(199.697)</b>
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones continuadas		10.209	(14.121)	1.062
Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo de operaciones discontinuadas		-	47.731	(11.823)
<b>Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>10.209</b>	<b>33.610</b>	<b>(10.761)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	3.167	222.556	212.910
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a activos destinados para la venta		-	-	(1.109)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(399)	(371)	(500)
Desconsolidación de subsidiarias		-	(238.316)	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(201)	(14.312)	22.016
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	14	<b>12.776</b>	<b>3.167</b>	<b>222.556</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

(Socio)  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
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  
José Daniel Abelovich  
Contador Público (U.B.A.)  
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Saúl Zang  
Vicepresidente I

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

## **Notas a los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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

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

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 5 de septiembre de 2022.

Al cierre de los presentes estados financieros 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, el hotel Libertador en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

### **Centro de Operaciones Israel**

Tal como se indica en Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, con fecha 25 de septiembre de 2020 el Tribunal decretó la insolvencia y liquidación de IDBD y designó un fiduciario para las acciones de la misma y la designación de un custodio sobre las acciones de DIC y Clal. Luego de esta decisión el Directorio de IDBD fue removido de sus funciones por lo que el Grupo perdió el control en dicha fecha. A efectos de comparabilidad y de acuerdo a lo requerido por NIIF 5, los resultados del Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas para todos los ejercicios presentados.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 2. Resumen de las políticas contables significativas

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

#### (a) Bases de preparación

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de acuerdo a las NIIF emitidas por el IASB y las interpretaciones emitidas por el CINIIF. Todas las NIIF efectivas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados fueron aplicadas.

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

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

A su vez, la Ley N° 27.468 (B.O. 04/12/2018) modificó el artículo 10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias, estableciendo que la derogación de todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autorizan la indexación por precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de las deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicios, no comprende a los estados financieros, respecto de los cuales continuará siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 62 in fine de la Ley General de Sociedades N° 19.550 (T.O. 1984) y sus modificatorias. Asimismo, el mencionado cuerpo legal dispuso la derogación del Decreto N° 1269/2002 del 16 de julio de 2002 y sus modificatorios y delegó en el Poder Ejecutivo Nacional (PEN), a través de sus organismos de contralor, establecer la fecha a partir de la cual surtirán efecto las disposiciones citadas en relación con los estados financieros que les sean presentados. Por lo tanto, mediante su Resolución General 777/2018 (B.O. 28/12/2018), la CNV dispuso que las entidades emisoras sujetas a su fiscalización deberán aplicar a los estados financieros anuales, por períodos intermedios y especiales, que cierren a partir del 31 de diciembre de 2018 inclusive, el método de reexpresión de estados financieros en moneda homogénea conforme lo establecido por la NIC 29. En consecuencia, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2022 de acuerdo con NIC 29.

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

- El capital fue reexpresado desde la fecha de suscripción o desde la fecha del último ajuste por inflación contable, lo que haya sucedido después. El monto resultante fue incorporado en la cuenta "Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera".

- La diferencia de conversión fue reexpresada en términos reales.

- Los otros resultados integrales fueron reexpresados desde cada fecha de imputación contable.

- Las otras reservas de resultados fueron reexpresadas a partir de la aplicación inicial.

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). Las tablas a continuación muestran la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2022 según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18.

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2020</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2021</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2022</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2022</u>
Anual	43%	50%	64%	252%

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

## (b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera consolidado distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, de acuerdo al ciclo operativo de cada una de las actividades. Los activos y pasivos corrientes incluyen activos y pasivos que se realizan o liquidan dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

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

## (c) Moneda de presentación

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

## (d) Cierre de ejercicio económico

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

## (e) Criterios contables

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## (f) Flujos de efectivo

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

## (g) Uso de estimaciones

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

## 2.2. Nuevas normas contables

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

### Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo.

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificaciones a la NIIF 16</i>	Como resultado de la pandemia de COVID-19, se han otorgado concesiones de alquiler a los arrendatarios. Dichas concesiones pueden tomar una variedad de formas, incluyendo condonaciones de pago y aplazamiento de pagos de arrendamiento. En mayo de 2020, el IASB realizó una enmienda a la NIIF 16 Arrendamientos que brinda a los arrendatarios la opción de tratar las concesiones de alquiler calificadas de la misma manera que lo harían si no fueran modificaciones de arrendamiento. En muchos casos, esto dará lugar a la contabilización de las concesiones como pagos de arrendamiento variables en el período en que se otorgan. Las entidades que apliquen los expedientes prácticos deben revelar este hecho, si el expediente se ha aplicado a todas las concesiones de alquiler calificadas o, en caso contrario, información sobre la naturaleza de los contratos a los que se ha aplicado, así como el monto reconocido en la utilidad o pérdida derivada de las concesiones de alquiler.	30-6-2021

La adopción de esta modificación no tuvo un impacto material para el Grupo.

### Normas y modificaciones todavía no adoptados por el grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
Modificación a la NIC 1	Las modificaciones de alcance limitado a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" aclaran que los pasivos se clasifican como corrientes o no corrientes, dependiendo de los derechos que existen al final del período sobre el que se informa. La clasificación no se ve afectada por las expectativas de la entidad o los eventos posteriores a la fecha de presentación (por ejemplo, la recepción de una renuncia o un incumplimiento del	30-6-2024

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	<p>convenio). Las modificaciones también aclaran lo que significa la NIC 1 cuando se refiere a la "liquidación" de un pasivo.</p> <p>Las modificaciones podrían afectar la clasificación de los pasivos, en particular para las entidades que previamente consideraron las intenciones de la administración para determinar la clasificación y para algunos pasivos que pueden convertirse en patrimonio.</p> <p>Deben aplicarse retrospectivamente de acuerdo con los requisitos normales de la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores.</p>	
Modificación a la NIC 37	La enmienda a la NIC 37 aclara que los costos directos de cumplir un contrato incluyen costos incrementales, como así también una asignación de otros costos directamente relacionados con el cumplimiento de los mismos. Antes de reconocer una provisión separada para un contrato oneroso, la entidad reconoce cualquier pérdida por deterioro que haya ocurrido en los activos utilizados para cumplir con el contrato.	30-6-2023
Propiedad, planta y equipo: Producto antes del uso previsto - Modificaciones a la NIC 16	La enmienda a la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (PP&E) prohíbe que una entidad deduzca del costo de un artículo de PP&E cualquier producto recibido de la venta de artículos producidos mientras la entidad está preparando el activo para su uso previsto. También aclara que una entidad está "probando si el activo funciona correctamente" cuando evalúa el rendimiento técnico y físico del activo. El desempeño financiero del activo no es relevante para esta evaluación.	30-6-2023
Referencia al Marco Conceptual - Modificaciones a la NIIF 3	Se hicieron modificaciones menores a la NIIF 3 Combinaciones de negocios para actualizar las referencias al Marco conceptual para la información financiera y agregar una excepción para el reconocimiento de pasivos y pasivos contingentes dentro del alcance de la NIC 37 Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes e interpretación 21 Gravámenes. Las modificaciones también confirman que los activos contingentes no deben reconocerse en la fecha de adquisición.	30-6-2023
Mejoras anuales a las normas NIIF 2018–2020	Las siguientes mejoras se finalizaron en mayo de 2020: <ul style="list-style-type: none"> <li>• NIIF 9 Instrumentos financieros: aclara qué comisiones deben incluirse en la prueba del 10% para la baja en cuentas de pasivos financieros.</li> <li>• NIIF 16 Arrendamientos: modificación del ejemplo ilustrativo 13 para eliminar la ilustración de los pagos del arrendador en relación con las mejoras de arrendamiento, para eliminar cualquier confusión sobre el tratamiento de los incentivos de arrendamiento.</li> </ul>	30-6-2023
Impuesto diferido – Modificaciones a la NIC 12	El IASB emitió modificaciones a la NIC 12 que aclara cómo las empresas contabilizan el impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única. Los efectos de estas enmiendas significan esencialmente que la excepción del reconocimiento inicial no está disponible para transacciones que implican el reconocimiento tanto de un activo como de un pasivo, tales como arrendamientos y obligaciones de desmantelamiento.	30-6-2024
Revelaciones de políticas contables - Modificación a la NIC 1 y Declaración Práctica 2	El IASB modificó la NIC 1 para exigir a las entidades que revelen sus políticas contables materiales en lugar de sus políticas contables significativas. Las enmiendas definen que implica y cómo identificar información material de política contable. Aclaran además que no es necesario revelar información de política contable inmaterial. Si se revela, no debe ensombrecer información contable material. Para apoyar esta enmienda, la IASB también modificó la Declaración Práctica 2 de las NIIF sobre la "Elaboración de juicios relacionados con la materialidad" para asesorar sobre cómo aplicar el concepto de importancia relativa a la relevación de información sobre políticas contables.	30-06-2024
Definición de estimaciones contables - Modificaciones de la NIC 8	La modificación de la NIC 8 "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores" aclara cómo las entidades deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante, porque los cambios en las estimaciones contables se aplican de forma prospectiva a transacciones futuras y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables se aplican generalmente de forma retrospectiva a transacciones pasadas y otros acontecimientos del pasado, así como al ejercicio actual.	30-06-2024
Venta o aporte de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto –	El IASB ha realizado modificaciones de alcance limitado a la NIIF 10 Estados financieros consolidados y la NIC 28	N/A ** En diciembre de 2015, el

Véase nuestro informe de fecha 05/09/22  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos. Las modificaciones aclaran el tratamiento contable de las ventas o aportes de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos. Confirman que el tratamiento contable depende de si los activos no monetarios vendidos o aportados a una asociada o negocio conjunto constituyen un 'negocio' (como se define en la NIIF 3 Combinaciones de negocios). Cuando los activos no monetarios constituyan un negocio, el inversionista reconocerá la ganancia o pérdida total en la venta o aporte de los activos. Si los activos no cumplen con la definición de un negocio, el inversionista reconoce la ganancia o pérdida solo en la medida de los intereses del otro inversionista en la asociada o negocio conjunto. Las modificaciones se aplican de forma prospectiva.	IASB decidió diferir la fecha de aplicación de esta modificación hasta que el IASB haya finalizado su proyecto de investigación sobre el método de la participación.
--------------------------------------	---	--

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que deban ser analizadas.

## 2.3. Alcance de la consolidación

### (a) Subsidiarias

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación Directa		
			30.06.22	30.06.21	30.06.20
<b>Con participación directa de IRSA:</b>					
E-Commerce Latina S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Efanur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Hoteles Argentinos S.A.	Argentina	Hotelería	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelería	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	76,34%	76,34%	76,34%
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Ritelco S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
U.T. IRSA y Galerías Pacífico (1)	Argentina	Inversora	50,00%	50,00%	50,00%
Arcos del Gourmet S.A.	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa S.A. (2)	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	93,63%	93,63%	69,69%
<b>Con participación directa de Tyrus S.A.:</b>					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,50%	99,50%	97,04%
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Jiwin S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Liveck S.A. (4)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Con participación directa de Efanur S.A.:</b>					
Real Estate Investment Group VII LP (REIG VII)	Bermudas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Con participación directa de DFL y DN B.V.:</b>					
IDB Development Corporation Ltd. (3)	Israel	Inversora	-	-	100,00%
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
<b>Con participación directa de DIL</b>					
Discount Investment Corporation Ltd. (3)	Israel	Inversora	-	-	83,72%
<b>Con participación directa de IDBD:</b>					
IDB Tourism (2009) Ltd. (3)	Israel	Servicios turísticos	-	-	100,00%
IDB Group Investment Inc (3)	Israel	Inversora	-	-	100,00%
<b>Con participación directa de DIC:</b>					
Property & Building Corporation Ltd. (3)	Israel	Inmobiliaria	-	-	72,40%
Cellcom Israel Ltd. (3)	Israel	Telecomunicaciones	-	-	46,20%
Elron Electronic Industries Ltd. (3)	Israel	Inversora	-	-	61,06%
Bartan Holdings and Investments Ltd. (3)	Israel	Inversora	-	-	55,68%
Epsilon Investment House Ltd. (3)	Israel	Inversora	-	-	68,75%
Mehadrin Ltd. (3)	Israel	Agropecuaria	-	-	43,75%
<b>Con participación directa de PBC:</b>					
Gav-Yam Bayside Land Corporation Ltd. (3)	Israel	Inmobiliaria	-	-	-
Ispro The Israeli Properties Rental Corporation Ltd. (3)	Israel	Inmobiliaria	-	-	100,00%
Matam - Scientific Industries Center Haifa Ltd. (3)	Israel	Inmobiliaria	-	-	50,10%
Hadarim Properties Ltd. (3)	Israel	Inmobiliaria	-	-	100,00%
Property & Building (Commercial Centers) Ltd. (3)	Israel	Inmobiliaria	-	-	100,00%
PBC USA Investments Inc (3)	Estados Unidos	Inmobiliaria	-	-	100,00%

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

(2) Incluye participación a través de Ritelco S.A. y Torodur S.A.

(3) Se perdió el control en septiembre de 2020. Ver Nota 4.G a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021.

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

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

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control**

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

## **(d) Asociadas**

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

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

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

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

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

## **(e) Acuerdos conjuntos**

Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo con el método del valor patrimonial proporcional, los intereses en negocios conjuntos se reconocen inicialmente al costo y luego se ajustan para reconocer en resultados la porción que le corresponde en los resultados de los negocios conjuntos y en otros resultados integrales la porción que le corresponde en otros resultados integrales de negocios conjuntos.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## 2.4. Información por segmentos

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

## 2.5. Conversión de moneda extranjera

### (a) Moneda funcional y de presentación

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

### (b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

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

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

### (c) Empresas del Grupo

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

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

La política contable de Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias según el método "paso por paso" de acuerdo a la NIC 21.

## 2.6. Propiedades de inversión

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 2.7. Propiedades, planta y equipo

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2022 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones .....	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos .....	Entre 3 y 24 años
Redes de comunicación .....	Entre 4 y 20 años
Otros.....	Entre 3 y 25 años

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

## **2.8. Arrendamientos**

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

El Grupo como arrendador:

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

El Grupo como arrendatario:

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el grupo es entre 10,61% y 52,94%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

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

## **2.9. Activos intangibles**

### **(a) Llave de negocio**

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

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

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado. (Ver nota 12).

## **(b) Software**

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

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

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

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

## **(c) Marcas y relaciones con los clientes**

Corresponde al valor razonable de marcas y relación con clientes surgido al momento de la combinación de negocios con IDBD. Subsecuentemente se valúan al costo menos amortización acumulada o desvalorización. La relación con clientes posee una vida útil promedio de 12 años, mientras que una de las marcas tiene vida útil indefinida y otra tiene vida útil estimada de 10 años.

## **(d) Derecho a recibir unidades futuras por permutas**

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Dichos derechos son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **2.10. Propiedades para la venta**

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. Cuando hay un cambio en el uso de las propiedades de inversión, evidenciado por el comienzo del desarrollo para prepararlo para su venta, las propiedades se reclasifican como propiedades para la venta a su costo, que es el valor contable a la fecha de cambio de uso. Posteriormente se registran al costo o al valor neto de realización, el que sea menor. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

## **2.11. Inventarios**

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

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

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

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado, el costo de los inventarios de teléfonos celulares, accesorios relacionados y repuestos se calcula sobre la base del promedio móvil y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

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

## **2.12. Instrumentos financieros**

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

### **Instrumentos de deuda**

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **Instrumentos de capital**

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

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

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

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

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

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

### **2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones**

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable. El método para contabilizar la ganancia o pérdida resultante depende de si el derivado es designado como un instrumento de cobertura, y si es así, de la naturaleza del concepto que está cubriendo.

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

La política del Grupo es aplicar la contabilización de cobertura, de conformidad con la NIIF 9, cuando sea posible hacerlo y su aplicación reduzca la volatilidad. Si bien hay operaciones de cobertura que pueden ser efectivas en términos económicos, no siempre pueden calificar para la contabilización de cobertura conforme a la NIIF 9.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

## **2.14. Créditos por ventas y otros créditos**

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

Se constituye una provisión por incobrabilidad en función a la pérdida esperada de la cartera de créditos. Las dificultades financieras significativas del deudor, la probabilidad de que el deudor se declare en quiebra o concurso o exista incumplimiento o mora en los pagos, se consideran indicadores de incobrabilidad. La misma se calcula por el método de pérdida esperada.

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

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

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

## **2.15. Deudas comerciales y otras deudas**

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

## **2.16. Préstamos**

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **2.17. Provisiones**

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

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

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

## **2.18. Beneficios a empleados**

### **(a) Planes de contribuciones definidas**

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

### **(b) Indemnizaciones**

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

### **(c) Gratificaciones**

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

### **(d) Planes de beneficios definidos**

La obligación neta del Grupo respecto a planes de jubilación de beneficios definidos se calcula en forma individual para cada plan, calculando el importe del futuro beneficio que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios en el período actual y en períodos anteriores. El beneficio se expone a su valor presente, neto del valor razonable de los activos del plan. Los cálculos son realizados anualmente por un actuario idóneo.

### **(e) Pagos basados en acciones**

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

## **2.19. Impuesto a las ganancias, impuesto diferido e impuesto a la ganancia mínima presunta**

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

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

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

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

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

Las entidades en Argentina estaban sujetas al Impuesto a la Ganancia Mínima Presunta ("IGMP"). Conforme a ese régimen impositivo, una entidad pagaba el mayor entre el impuesto a las ganancias y el IGMP. El excedente por el pago del IGMP se toma como pago a cuenta del impuesto a las ganancias futuro que se produzca durante un período de 10 años. Cuando el Grupo considera que es probable que se utilice el cargo de IGMP como pago a cuenta del impuesto a las ganancias, contabiliza el IGMP como un crédito corriente o no corriente, según corresponda, dentro del rubro "Créditos por ventas y otros créditos" en el estado de situación financiera consolidado.

El impuesto a la ganancia mínima presunta fue derogado por la Ley N° 27.260 en su artículo 76 para los ejercicios que se inician a partir del 1° de enero de 2019.

## **2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo**

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

## **2.21. Reconocimiento de ingresos**

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

El Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221 establece que los locatarios podrán rescindir los contratos de locación comercial transcurridos los seis meses iniciales mediante notificación fehaciente. Si se hace uso de la opción resolutoria el primer año de vigencia de la relación locativa el Locatario deberá abonar al Locador en concepto de indemnización la suma equivalente a un mes y medio del valor del alquiler, y si hace uso de la opción trascurrido dicho lapso, equivalente a un mes del valor del alquiler. Dado que la norma no prevé un plazo de antelación, en los Contratos de Locación se ha consignado que el Locatario deberá notificar su voluntad de rescindir con al menos sesenta (60) días de antelación. El ejercicio de esos derechos de rescisión podría afectar significativa y negativamente al Grupo.

El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por la ley, los inquilinos incurrirían en importantes “penalizaciones económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. El Grupo considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. El Grupo llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión del Grupo; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde el Grupo posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos del Grupo sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle. Ver detalle de arrendamientos de centros comerciales en la Nota 22.

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

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

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

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

Los locatarios de los centros comerciales del Grupo también pagan generalmente un derecho de admisión no reembolsable cuando firman un contrato de arrendamiento o al renovar uno ya existente. Los derechos de admisión son considerados como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término de los respectivos contratos de arrendamiento.

El Grupo también actúa como agente inmobiliario para acordar y celebrar los contratos de arrendamiento de sus centros comerciales, y por consiguiente, recibe comisiones. Una transacción es considerada exitosa cuando ambas partes han firmado el respectivo contrato de arrendamiento. Las comisiones son consideradas como ingresos por alquileres adicionales y se contabilizan en el estado de resultados integrales en forma lineal durante el término del respectivo contrato de arrendamiento.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

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

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

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

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

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

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

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

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

- Ingresos por servicios de comunicación y venta de equipos de comunicación

Los ingresos derivados del uso de las redes de comunicación del Grupo, incluyendo los servicios celulares, servicios de Internet, llamadas internacionales, llamadas locales fijos, las tarifas de interconexión, servicios de roaming y servicios de televisión, son reconocidos cuando se presta el servicio, en proporción al grado de realización de la transacción y cuando se han cumplido todos los demás criterios para el reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por la venta de tarjetas de llamadas a celulares se reconocen inicialmente como ingresos diferidos y se reconocen como ingresos de acuerdo al uso de las mismas o a su vencimiento, lo que ocurra primero.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

Una transacción de venta de un equipo a un usuario final generalmente implica también una transacción de venta de servicios. Por lo general, este tipo de venta se ejecuta sin la obligación contractual del cliente para consumir servicios de telefonía por una cantidad mínima durante un período predefinido. Como resultado, el Grupo registra la venta separada de las obligaciones de desempeño de entrega del equipo y reconoce el ingreso de acuerdo con el valor de la transacción al momento de entrega del equipo al cliente. Los ingresos por los servicios de telefonía se reconocen a lo largo del tiempo y se registran cuando los mismos son provistos. Cuando el cliente está obligado a consumir los servicios en una cantidad mínima por un período predefinido, el contrato se caracteriza por ser una transacción de múltiples elementos y, por tanto, los ingresos por la venta de equipos se registran por un importe que no debe superar el valor razonable, y se reconocen al producirse la entrega al cliente y cuando se cumplen los criterios para su reconocimiento. El Grupo determina el valor razonable de los elementos individuales, en función del precio al cual el producto final se suele vender en forma independiente, después de considerar los descuentos correspondientes.

Los ingresos provenientes de acuerdos a largo plazo se reconocen en función del valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados según las tasas de interés de mercado vigentes en oportunidad de la transacción. La diferencia entre el crédito original y su valor presente, se contabiliza como intereses ganados durante el plazo del crédito.

Estos ingresos han sido reconocidos en operaciones discontinuadas. Ver Nota 4.G a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2021.

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional (excepto cuando se espera que el pago o la terminación ocurra significativamente después de dicho intercambio). En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

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

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera denominado "Derechos a recibir unidades ("Permutas")". Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

- Ingresos por actividad hotelera

Los ingresos por actividad hotelera incluyen principalmente los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. Los ingresos provenientes de la venta de productos se contabilizan cuando el producto es entregado y los riesgos y beneficios significativos de la propiedad son transferidos al comprador. Los ingresos provenientes de la venta de servicios se contabilizan cuando se presta el servicio. Cuando la venta de productos o servicios esté cubierta por un programa de fidelización de clientes, los ingresos facturados al cliente son asignados entre el producto o servicio vendido y los créditos de premio otorgados por el tercero que otorga los puntos del programa. La contraprestación asignada a los créditos, que se mide en referencia al valor razonable de los puntos otorgados, es diferida y contabilizada como un ingreso cuando el cliente canjea los créditos, es decir, cuando se recibe un premio a cambio de convertir los puntos del programa.

## **2.22. Costo de ventas**

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

El costo de ventas del Grupo en lo que respecta al suministro de servicios de comunicación incluye principalmente los costos de compra de los equipos, salarios y gastos relacionados, costos de los servicios, regalías, derechos de licencia en curso, las interconexiones y los gastos de roaming, los costos de arrendamiento torre celular, depreciación y gastos de amortización y los gastos de mantenimiento, directamente relacionados con los servicios prestados y se encuentran clasificados en operaciones discontinuas.

El costo de venta de las ventas de supermercados incluye el costo de la compra de los productos menos los descuentos de proveedores, e incluye también los gastos asociados al almacenamiento y manejo de los inventarios y se encuentra clasificado en operaciones discontinuas.

## **2.23. Costo de préstamos y capitalización**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 2.24. Capital social

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

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

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

## 2.25. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2021 y 2020 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a 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 ejercicio. Adicionalmente, el Grupo ha redefinido los segmentos operativos, ver Nota 6 a los presentes estados financieros.

## 3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	Juicio en relación con la determinación de que el Grupo detente una participación en las acciones de las participadas (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Participación en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 21 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento.</li> <li>Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones.</li> <li>Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV)</li> <li>Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado (Curva Libor).</li> </ul>	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 19 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría

## 4. Adquisiciones y disposiciones

### A) Venta pisos Catalinas

El 2 de noviembre de 2021 se vendieron tres pisos de altura media de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por un área total aproximada de 3.582 metros cuadrados y 36 unidades de cocheras ubicados en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 32 millones.

El 15 de diciembre de 2021 se vendió un piso de altura media y 12 unidades de cocheras. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 9,2 millones.

El 9 de marzo de 2022 se vendieron tres pisos de altura media de la torre por una superficie locativa total de aproximadamente 3.550 metros cuadrados, 30 unidades de cocheras ubicadas en el edificio y otras unidades complementarias. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 31,6 millones.

El 29 de marzo de 2022 se vendieron dos pisos de la torre por una superficie locativa total de aproximadamente 2.370 metros cuadrados y 24 unidades de cocheras ubicadas en el edificio. El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 20,4 millones.

### B) Inversión en Condor Hospitality Trust

Con fecha 22 de septiembre de 2021, Condor Hospitality Trust S.A. (“Condor”) firmó un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos con B9 Cowboy Mezz A LLC, una afiliada de Blackstone Real Estate Partners. Dicha venta fue aprobada por la Asamblea de accionistas de Condor llevada a cabo el 12 de noviembre de 2021 y se concretó el 19 del mismo mes por un valor de USD 305 millones. En ese marco, Condor anunció un Plan de Liquidación y Disolución, con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas en una o más cuotas, el cual fue aprobado por la Asamblea de accionistas de Condor realizada el 1 de diciembre de 2021.

El 10 de diciembre de 2021, de acuerdo con el mencionado Plan, el Directorio de Condor aprobó la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción cuyo pago se efectuó el 30 de diciembre de 2021, correspondiéndole a IRSA una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE. El 26 de agosto de 2022 la compañía emitió un comunicado informando que concluía el proceso de liquidación, pagando un dividendo de liquidación final de aproximadamente USD 0.127 por acción ordinaria, a IRSA le correspondió aproximadamente USD 0,41 millones.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **C) Fusión por absorción IRSA e IRSA CP**

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA CP aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, tomando como corte los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión revistió particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La Fusión se realizó a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSA CP en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generar eficiencias impositivas y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

De acuerdo con los compromisos asumidos en el Compromiso Previo de Fusión, obtenida la conformidad administrativa de la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos, entidad a la cual se encuentran sujetas debido a que ambas sociedades listan sus acciones en mercados que operan en dicha jurisdicción, se procedió a convocar a las asambleas de accionistas de ambas sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de IRSA e IRSA CP aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2021. A partir de esa fecha, tuvo efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y en el marco del proceso de reorganización, las asambleas citadas han aprobado la relación de canje la cual se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

Al 30 de junio de 2022 la fusión se encuentra inscripta y aprobada en los organismos de contralor correspondientes, se realizó el intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA y se canceló la cotización de acciones de IRSA CP.

## **D) Adquisición inmueble Beruti**

En febrero 2022, la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo.

La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.386,63 metros cuadrados, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 metros cuadrados y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.159, el cual fue abonado en su totalidad.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

A la fecha, se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

## **E) Venta Edificio República**

Con fecha 19 de abril de 2022 se realizó la venta en bloque el 100% del edificio "República", próximo a la zona Catalinas Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 19.885 metros cuadrados de área bruta locativa en 20 pisos de oficinas y 178 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de USD 131,8 millones (USD/m<sup>2</sup> 6,629) y ha sido abonado aproximadamente el 80% en efectivo, es decir USD 105,1 millones o ARS 11.944,8 millones, y el importe restante con la entrega de un predio de 46 hectáreas ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires. Dicho predio cuenta con Normativa Aprobada e indicadores urbanísticos para desarrollar un emprendimiento de usos mixtos con una capacidad constructiva de aproximadamente 521.400 metros cuadrados.

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

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

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

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

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

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

Los análisis de sensibilidad al riesgo de mercado que se incluyen más adelante se basan en el cambio en uno de los factores mientras todos los demás se mantienen constantes. En la práctica, es poco probable que así ocurra, y los cambios en varios factores pueden tener correlación, por ejemplo, en variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## (a) Administración del riesgo de mercado

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

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

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

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

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene. La siguiente tabla muestra los valores netos contables de los instrumentos financieros expresados en US\$, discriminados por las monedas funcionales de la entidad que los mantiene, para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021. Los importes se presentan en pesos argentinos, la moneda de presentación del Grupo:

Moneda funcional	Posición monetaria neta Pasivo	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
	US\$	US\$
Peso argentino	(44.735)	(71.843)
<b>Total</b>	<b>(44.735)</b>	<b>(71.843)</b>

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una revaluación del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021 de \$ 4.474 (pérdida) y \$ 7.184 (pérdida), respectivamente.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2022 y 2021 no existían contratos de futuro de tipo de cambio abiertos.

### **Riesgo de tasa de interés**

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el 99,1% y 96,3% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que IRSA no está expuesta de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

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

El Grupo administra su exposición al riesgo de flujo de efectivo por movimientos en la tasa de interés mediante la utilización de diferentes instrumentos de cobertura, incluyendo, pero no limitándose a swaps de tasa, dependiendo de cada caso particular. Por ejemplo, los swaps de tasa de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos de tasa variable a tasa fija o viceversa.

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

En Nota 20 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021 en \$ 4,2 y \$ 4,4, respectivamente. Una disminución de un punto en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

## ***Otros riesgos de precio***

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de \$ 1.346 y \$ 1.600, respectivamente.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022 de \$ 135 (\$ 160 en 2021). Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

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

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

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

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

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

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 96,6% y 95,6% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 15).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 2,3% y 4,1% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

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

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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

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

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

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

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

<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 4 años</b>	<b>Más de 4 años</b>	<b>Total</b>
Deudas comerciales y otras deudas	4.625	103	40	26	40	4.834
Préstamos	61.682	10.470	2.150	115	317	74.734
Pasivos por arrendamientos	87	88	93	99	2.095	2.462
Instrumentos financieros derivados	16	-	-	-	-	16
<b>Total</b>	<b>66.410</b>	<b>10.661</b>	<b>2.283</b>	<b>240</b>	<b>2.452</b>	<b>82.046</b>

<b>Al 30 de junio de 2021</b>	<b>Menos de 1 año</b>	<b>Entre 1 y 2 años</b>	<b>Entre 2 y 3 años</b>	<b>Entre 3 y 4 años</b>	<b>Más de 4 años</b>	<b>Total</b>
Deudas comerciales y otras deudas	4.900	171	2	-	-	5.073
Préstamos	25.268	66.631	9.338	346	304	101.887
Pasivos por arrendamientos	153	143	146	148	2.898	3.488
Instrumentos financieros derivados	79	15	-	-	-	94
<b>Total</b>	<b>30.400</b>	<b>66.960</b>	<b>9.486</b>	<b>494</b>	<b>3.202</b>	<b>110.542</b>

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

### **(d) Administración del riesgo de capital**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ratio de apalancamiento (i)	31,99%	50,12%
Ratio de endeudamiento (ii)	24,31%	32,37%

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

## 6. Información por segmentos

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

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

Luego de la fusión de la Sociedad con IRSA CP, la estructura se encuentra compuesta por los siguientes cinco segmentos:

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles
- Ventas y Desarrollos
- Otros

El segmento "Oficinas y Otros Inmuebles de Alquiler" pasa a denominarse "Oficinas" y contemplará exclusivamente los resultados provenientes de los seis edificios de la compañía. Los otros inmuebles de alquiler que formaban parte de ese segmento fueron alocados al segmento "Ventas y Desarrollos" que incluirá los resultados generados por estos activos, así como los provenientes de las Reservas de Tierra, Permutas y Propiedades para la Venta. Asimismo, se incorpora el segmento "Otros" que agrupará los resultados procedentes de inversiones en asociadas y de sociedades del exterior que anteriormente se alocaban en los segmentos "Corporativo" e "Internacional". Los segmentos "Centros Comerciales" y "Hoteles" no sufrieron modificaciones.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

- Se incluyen los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:
  - **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
  - **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
  - **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
  - **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
  - **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de ALG Golf Center S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), We Are Appa, inversiones en asociadas como TGLT y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Hasta septiembre 2020 el Grupo reportaba su performance financiera y patrimonial separada en dos centros de operaciones. Sin embargo, de acuerdo lo detallado en la Nota 1 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2020, durante el mes de septiembre de 2020 el Grupo ha perdido control sobre IDBD, por lo tanto, los resultados correspondientes al Centro de Operaciones Israel han sido reclasificados a operaciones discontinuas. Como consecuencia de lo descrito, a partir del 1 de octubre de 2020, el Grupo reporta su performance financiera y patrimonial bajo un único centro de operaciones. La información por segmentos de los ejercicios anteriores ha sido modificada a efectos de su comparabilidad con el presente ejercicio.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

30 de junio 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	25.593	(233)	6.725	-	32.085
Costos	(5.333)	91	(6.874)	-	(12.116)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>20.260</b>	<b>(142)</b>	<b>(149)</b>	-	<b>19.969</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.328	1.322	-	-	13.650
Gastos generales y de administración	(5.327)	27	-	23	(5.277)
Gastos de comercialización	(2.242)	5	-	-	(2.237)
Otros resultados operativos, netos	28	-	56	(23)	61
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>25.047</b>	<b>1.212</b>	<b>(93)</b>	-	<b>26.166</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	466	(821)	-	-	(355)
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>25.513</b>	<b>391</b>	<b>(93)</b>	-	<b>25.811</b>
Activos reportables	325.837	(1.939)	-	48.894	372.792
Pasivos reportables	-	-	-	(203.065)	(203.065)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>325.837</b>	<b>(1.939)</b>	-	<b>(154.171)</b>	<b>169.727</b>

30 de junio 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	16.585	(82)	4.830	(51)	21.282
Costos	(5.665)	115	(5.213)	-	(10.763)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>10.920</b>	<b>33</b>	<b>(383)</b>	<b>(51)</b>	<b>10.519</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(12.542)	(200)	-	-	(12.742)
Gastos generales y de administración	(5.049)	22	-	79	(4.948)
Gastos de comercialización	(2.477)	34	-	-	(2.443)
Otros resultados operativos, netos	(256)	(33)	176	(28)	(141)
<b>Pérdida operativa</b>	<b>(9.404)</b>	<b>(144)</b>	<b>(207)</b>	-	<b>(9.755)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(6.541)	(641)	-	-	(7.182)
<b>Pérdida del segmento</b>	<b>(15.945)</b>	<b>(785)</b>	<b>(207)</b>	-	<b>(16.937)</b>
Activos reportables	335.973	(2.481)	-	31.833	365.325
Pasivos reportables	-	-	-	(229.672)	(229.672)
<b>Activos netos reportables</b>	<b>335.973</b>	<b>(2.481)</b>	-	<b>(197.839)</b>	<b>135.653</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30 de junio de 2020

	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	27.434	(150)	7.638	(54)	34.868
Costos	(6.725)	132	(7.956)	-	(14.549)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>20.709</b>	<b>(18)</b>	<b>(318)</b>	<b>(54)</b>	<b>20.319</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	83.728	(648)	-	-	83.080
Gastos generales y de administración	(5.527)	35	-	79	(5.413)
Gastos de comercialización	(3.029)	41	-	-	(2.988)
Otros resultados operativos, netos	29	42	149	(25)	195
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>95.910</b>	<b>(548)</b>	<b>(169)</b>	<b>-</b>	<b>95.193</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	17.367	420	-	-	17.787
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>113.277</b>	<b>(128)</b>	<b>(169)</b>	<b>-</b>	<b>112.980</b>
Activos reportables (3)	1.498.210	(1.704)	-	48.303	1.544.809
Pasivos reportables (3)	(987.692)	-	-	(255.011)	(1.242.703)
<b>Activos netos reportables (3)</b>	<b>510.518</b>	<b>(1.704)</b>	<b>-</b>	<b>(206.708)</b>	<b>302.106</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 \$ 8, \$ 12 y \$ 43 al 30 de junio de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.
- (3) Incluye activos y pasivos provenientes de IDBD.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

30 de junio de 2022

	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	17.334	3.041	746	4.300	172	25.593
Costos	(1.495)	(293)	(581)	(2.456)	(508)	(5.333)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>15.839</b>	<b>2.748</b>	<b>165</b>	<b>1.844</b>	<b>(336)</b>	<b>20.260</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	553	(5.391)	17.106	-	60	12.328
Gastos generales y de administración	(2.862)	(341)	(1.058)	(730)	(336)	(5.327)
Gastos de comercialización	(847)	(78)	(922)	(340)	(55)	(2.242)
Otros resultados operativos, netos	(142)	(23)	(48)	(59)	300	28
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>12.541</b>	<b>(3.085)</b>	<b>15.243</b>	<b>715</b>	<b>(367)</b>	<b>25.047</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	466	466
<b>Ganancia / (pérdida) del segmento</b>	<b>12.541</b>	<b>(3.085)</b>	<b>15.243</b>	<b>715</b>	<b>99</b>	<b>25.513</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	91.770	68.197	142.511	-	430	302.908
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	11.578	11.578
Otros activos reportables	299	2.537	2.984	4.183	1.348	11.351
<b>Activos reportables</b>	<b>92.069</b>	<b>70.734</b>	<b>145.495</b>	<b>4.183</b>	<b>13.356</b>	<b>325.837</b>

Del total de ingresos incluidos en los segmentos \$ 25.579 proceden de Argentina y \$ 14 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, \$ 323.901 se encuentran localizados en Argentina y \$ 1.936 en otros países, principalmente en EE.UU por \$ 296 y Uruguay por \$ 1.630.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30 de junio de 2021						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	8.727	4.401	1.271	1.510	676	16.585
Costos	(1.428)	(236)	(1.379)	(1.746)	(876)	(5.665)
<b>Ganancia / (pérdida) bruta</b>	<b>7.299</b>	<b>4.165</b>	<b>(108)</b>	<b>(236)</b>	<b>(200)</b>	<b>10.920</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(33.349)	9.088	11.658	-	61	(12.542)
Gastos generales y de administración	(2.348)	(685)	(1.164)	(699)	(153)	(5.049)
Gastos de comercialización	(740)	(307)	(1.145)	(231)	(54)	(2.477)
Otros resultados operativos, netos	(207)	(8)	(8)	(20)	(13)	(256)
<b>(Pérdida) / ganancia operativa</b>	<b>(29.345)</b>	<b>12.253</b>	<b>9.233</b>	<b>(1.186)</b>	<b>(359)</b>	<b>(9.404)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	(26)	-	(6.515)	(6.541)
<b>(Pérdida) / ganancia del segmento</b>	<b>(29.345)</b>	<b>12.253</b>	<b>9.207</b>	<b>(1.186)</b>	<b>(6.874)</b>	<b>(15.945)</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	89.070	119.013	102.415	-	423	310.921
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	14.609	14.609
Otros activos reportables	436	1.839	3.271	4.269	628	10.443
<b>Activos reportables</b>	<b>89.506</b>	<b>120.852</b>	<b>105.686</b>	<b>4.269</b>	<b>15.660</b>	<b>335.973</b>

(i) Incluye en resultado por participación en TGLT y BHSA por \$ (3.496) y \$ (1.240) respectivamente, en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos \$ 16.557 proceden de Argentina y \$ 28 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, \$ 328.863 se encuentran localizados en Argentina y \$ 7.110 en otros países, principalmente en EE.UU por \$ 5.692 , Uruguay por \$ 1.468.

30 de junio de 2020						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	14.569	5.616	2.025	4.978	246	27.434
Costos	(1.401)	(192)	(1.825)	(3.066)	(241)	(6.725)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>13.168</b>	<b>5.424</b>	<b>200</b>	<b>1.912</b>	<b>5</b>	<b>20.709</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(5.185)	54.755	34.495	-	(337)	83.728
Gastos generales y de administración	(2.044)	(601)	(1.217)	(897)	(768)	(5.527)
Gastos de comercialización	(1.751)	(185)	(502)	(566)	(25)	(3.029)
Otros resultados operativos, netos	42	(20)	(111)	(49)	167	29
<b>Ganancia / (pérdida) operativa</b>	<b>4.230</b>	<b>59.373</b>	<b>32.865</b>	<b>400</b>	<b>(958)</b>	<b>95.910</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	17.367	17.367
<b>Ganancia del segmento</b>	<b>4.230</b>	<b>59.373</b>	<b>32.865</b>	<b>400</b>	<b>16.409</b>	<b>113.277</b>
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	120.956	147.863	89.401	-	942	359.162
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	1.310	-	21.529	22.839
Otros activos reportables	500	160	1.931	4.527	702	7.820
<b>Activos reportables</b>	<b>121.456</b>	<b>148.023</b>	<b>92.642</b>	<b>4.527</b>	<b>23.173</b>	<b>389.821</b>

(i) Incluye en resultado por participación en New Lipstick por \$ 18.399 en la línea "Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas". Dicho importe bajo la clasificación anterior se incluía en el segmento Internacional, sin embargo el CODM no lo analiza más como un segmento independiente debido al cese de las actividades de Condor y New Lipstick.

Del total de ingresos incluidos en los segmentos \$ 26.221 proceden de Argentina, \$ 1.179 de Uruguay y \$ 34 provienen de EEUU. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, \$ 405.499 se encuentran localizados en Argentina y \$ (15.678) en otros países, principalmente en EE.UU por \$ (17.121), Uruguay por \$ 1.433.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **7. Información sobre las principales subsidiarias**

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

### ***Restricciones, compromisos y otros asuntos***

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

### ***Arcos del Gourmet S.A.***

En diciembre de 2013 el Poder Judicial confirmó una medida cautelar que suspendió la apertura del Centro Comercial por considerar que no contaba con ciertos permisos gubernamentales en el marco de dos procesos judiciales. Sin embargo, en virtud del resultado de las instancias ordinarias de las causas, esa medida cautelar fue levantada y el centro comercial se encuentra funcionando desde hace cinco años.

No obstante ello, uno de dichos procesos judiciales continuó su trámite en instancia extraordinaria, en virtud que la parte actora interpuso recurso de inconstitucionalidad ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Si bien en un principio ese recurso fue rechazado, la parte actora interpuso una queja por recurso denegado y finalmente éste le fue concedido. En ese marco, el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires resolvió remitir las actuaciones a la Cámara para que dicte una nueva sentencia contemplando ciertos parámetros fijados por dicho Tribunal en cuanto a cesión de espacios verdes a la Ciudad. El 14 de febrero de 2019 la Cámara resolvió condenar al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y a Arcos disponiendo la nulidad parcial de la resolución 157/APRA/14 en el punto que no consideró procedente que Arcos efectuara la cesión del 65% del terreno para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinado "especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados". En consecuencia, se resolvió que el GCBA deberá dictar un acto administrativo que disponga esta cesión. Si no lo hace, igualmente Arcos deberá cumplir con dicha cesión, sea en el predio en donde actualmente se encuentra emplazado el centro comercial, sea total o parcialmente en terrenos aledaños a la zona. De no poder hacer esto, Arcos deberá abonar, previa realización de un peritaje a ordenarse en la etapa de ejecución, la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad antes indicada. Si no se concretan ninguna de las formas de cumplimiento más arriba indicadas, quedará expedita la potestad de ordenar -previa intervención de los peritos pertinentes y/o departamentos técnicos del GCBA que corresponda- la demolición de las obras necesarias a fin de cumplir con la cesión ordenada.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de inconstitucionalidad local el 11 de marzo de 2019 y recurso extraordinario federal el 15 de marzo de 2019. Luego de corridos los traslados pertinentes, la Cámara resolvió rechazar el recurso de inconstitucionalidad planteado, motivo por el cual el 29 de mayo de 2019 se interpuso recurso de queja por recurso de inconstitucionalidad denegado. Dicho recurso se encuentra en trámite ante el Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de Buenos Aires (TSJ). Con fecha 10 de junio de 2019 dicho Tribunal intimó a Arcos a acompañar documentación adicional a los fines de resolver. Dicha documentación consiste en disposiciones dictadas por distintas reparticiones del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Tal intimación fue cumplida en tiempo y forma. En virtud de ello, se corrió traslado a la Fiscalía General para que se expida sobre la procedencia formal de la queja, cumplido el cual, se procederá a resolver el mencionado recurso. Con fecha 26 de octubre de 2019, la Fiscalía General Adjunta dictaminó: "(...) admitir la queja, hacer lugar al recurso de inconstitucionalidad interpuesto y rechazar la demanda. (...)". El 22 de enero de 2022 Arcos fue notificada de la resolución del TSJ revocando parcialmente la sentencia de Cámara, en cuanto esta establecía la demolición como última alternativa de condena ante la imposibilidad de cumplir con lo establecido en el Código de Planeamiento Urbano. En consecuencia, Arcos del Gourmet SA deberá cumplir con la resolución del 14 de febrero de 2019 sin que ello implique demolición de obra alguna.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **Status de la concesión**

En el mes de noviembre de 2008 Arcos firmó con la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) un contrato por el cual se le había otorgado a Arcos la concesión de uso de los inmuebles ubicados en jurisdicción de Estación Palermo, ex Línea San Martín - Playa de cargas Palermo (sobre Avenida Juan B. Justo desde la Avenida Santa Fe hasta la calle Paraguay) hasta el 31 de diciembre de 2025.

Posteriormente, en septiembre de 2011, se suscribió un Contrato de Readecuación de esta Concesión con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF, a la cual se transfirió el patrimonio ferroviario en jurisdicción de AABE), en virtud del cual se decidió la ampliación del plazo de la concesión hasta el 31 de diciembre de 2030. Este nuevo contrato prevé una prórroga automática de 3 años y 4 meses en caso de que Arcos cumpla con las obligaciones a su cargo y ADIF así lo constate. Asimismo, se establece una nueva prórroga por 3 años adicionales en caso de que Arcos así lo manifieste y ADIF corrobore el cumplimiento de las obligaciones. El mencionado convenio estableció un canon mensual inicial de \$ 200.000 (más IVA) hasta el 31 de diciembre de 2025, y de \$ 250.000 (más IVA) a partir del 1° de enero de 2026, siendo estos valores ajustables cada 2 años hasta la finalización del plazo de la concesión.

El Estado Nacional dictó el Decreto 1723/2012 en virtud del cual se desafectaron del uso ferroviario diversos predios ubicados en las ex Playas Ferroviarias de las Estaciones de Palermo, Liniers y Caballito a los fines de destinarse al desarrollo de proyectos integrales de urbanización.

En tal sentido y en el marco de diversas medidas respecto de otros permisionarios y/o concesionarios, nos hemos notificado en el expediente respectivo de la revocación del Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación N°AF000261 dictada por AABE mediante la Resolución 170/2014.

Cabe asimismo destacar que la medida bajo comentario:

- (i) no ha sido tomada por incumplimientos de Arcos;
- (ii) no ha implicado a la fecha la interrupción de la explotación comercial ni del funcionamiento del centro comercial que sigue operando con total normalidad;

Sin perjuicio de ello, Arcos ha interpuesto a la fecha los recursos administrativos pertinentes (recurso de Alzada), como así también ha dado inicio a la correspondiente acción judicial solicitando la nulidad de la revocación de la concesión. En el marco de este proceso el Estado ya contestó el traslado de demanda. Asimismo, se ha desistido del recurso administrativo (por imperativo legal por haberse iniciado acción judicial).

Una vez producida la prueba y efectuados los alegatos, el 24 de agosto de 2022 se dictó sentencia de primera instancia, en la cual se rechazó la demanda de nulidad, afirmando que al encontrarse previsto en el contrato la facultad de rescindir por razones de oportunidad y mérito, la decisión del AABE de rescindir para llevar a cabo proyectos urbanísticos no resultaba arbitraria.

El 25 de agosto esa sentencia fue apelada por Arcos, por lo que no se encuentra firme. El principal agravio de la empresa consiste en la violación a su derecho de propiedad por lo intempestivo de la revocación, así como en la arbitrariedad de que ella haya sido dispuesta antes de que exista un proyecto urbanístico concreto para llevar adelante.

Paralelamente, el Estado promovió una demanda de lanzamiento Ley N° 17.901 contra Arcos del Gourmet S.A., En fecha 11 de mayo el Juzgado resolvió decretar el inmediato lanzamiento de Arcos del Gourmet SA y/o ocupantes y/o intrusos de los inmuebles. En fecha 12 de mayo de 2022, Arcos apeló dicha resolución y ese mismo día, el Juzgado admitió el recurso, el cual se encuentra pendiente de resolución. A su vez, y debido a la posibilidad de que se resolviera en un breve plazo el desalojo del inmueble de Distrito Arcos, se interpuso una medida cautelar a fin de evitar esto último hasta tanto se resuelva la acción de nulidad. Con fecha 28 de junio de 2019 fue concedida la medida cautelar interpuesta, motivo por el cual ha quedado suspendido el lanzamiento del predio. Se fijó como caución real la suma de \$ 60.500.000, la que se cumplió con la constitución de una póliza de caución. No obstante, debe destacarse que la resolución que concedió la medida cautelar se encuentra apelada. El 3 de marzo de 2020 la CNACAF resolvió que atento encontrarse vencido el plazo de seis meses originalmente dispuesto por el Juzgado de Primera Instancia para la vigencia de la medida cautelar, carecía de objeto el tratamiento de los recursos de apelación. Ante esta resolución, se presentó un recurso de reconsideración in extremis y simultáneamente se solicitó al Juzgado de Primera Instancia que dispusiera la prórroga de la medida cautelar. Con fecha 23 de octubre de 2020 se resolvió la prórroga de

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

la medida cautelar por seis meses, la cual fue apelada posteriormente por Playas Ferroviarias y el AABE, quedando pendiente de resolución el recurso interpuesto por ambos. En atención a la proximidad del vencimiento del plazo de seis meses fijado por la Sra. Juez de Primera Instancia al otorgar la medida cautelar, el 8 de marzo de 2021 se solicitó que se otorgara una nueva prórroga de la vigencia de la medida. El 6 de mayo de 2021 se hizo lugar a la prórroga de la medida cautelar. Sin embargo, dicha medida fue apelada por Playas Ferroviarias y AABE. El 7 de septiembre de 2021 la Cámara revocó el otorgamiento de la nueva prórroga a la medida cautelar. Contra dicha resolución Arcos interpuso recurso extraordinario el día 17 de noviembre de 2021, el cual fue denegado por Cámara.

Asimismo, también se ha iniciado un juicio de consignación en el cual se encuentra depositando en tiempo y forma los cánones locativos correspondientes al Contrato de Readecuación de Concesión de Uso y Explotación que Arcos interpreta ha sido indebidamente revocado. En este proceso se corrió traslado de demanda, la cual fue contestada por Trenes Argentinos oponiendo excepciones. Estas excepciones fueron contestadas por Arcos.

### ***Emprendimiento Recoleta S.A***

Mediante una licitación pública, en febrero de 1991 la Ciudad Autónoma de Buenos Aires le otorgó a ERSA una concesión de uso por 20 años de una parcela en el Centro Cultural Recoleta, que expiraba en noviembre de 2013.

Mediante el decreto N° 867/10 del 25 de noviembre de 2010 se prorrogó por un plazo máximo de cinco años el contrato de concesión mencionado anteriormente, cuyo vencimiento operó el 18 de noviembre de 2018.

El día 12 de abril de 2018 ERSA fue notificada por el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1, Secretaría N° 2 en el marco de la causa caratulada "Blaksley Enrique y otros s/infracción art. 303" de la intervención judicial de la misma por el plazo de seis meses, ordenándose la designación de veedores recaudadores e informantes y decretándose su inhabilitación general de bienes. Con fecha 20 de julio de 2018 y posteriormente, con fecha 10 de agosto de 2018, ERSA recibió dos nuevas notificaciones por parte del mismo Juzgado en las cuales se ordena: 1) transferir a la cuenta del Juzgado el 7,36 % de la totalidad de los ingresos que perciba ERSA por cualquier concepto y 2) designar como representantes de la minoría del 46,316 % en todas las asambleas de accionistas, reuniones de directorio a los señores interventores. En fecha 8 de enero de 2019, el Juzgado Nacional en lo Criminal y Correccional Federal N° 1 decretó el embargo preventivo con fines de decomiso del 46,31% de todo valor que se obtenga por la venta y/o liquidación de los bienes de ERSA previa deducción de impuestos y cualquier otro gasto. Si bien estas medidas fueron apeladas oportunamente, todas ellas se encuentran vigentes a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas resolvió la disolución anticipada y el inicio del proceso de liquidación de ERSA, designando como liquidador a los Sres. Gastón Armando Lernoud y Juan Manuel Quintana.

Con fecha 5 de diciembre de 2018 ERSA hizo entrega del predio a las autoridades competentes, quienes a partir de esa fecha disponen del inmueble dado en concesión, dando por terminada la misma.

Cabe mencionar que el fin de la concesión de ERSA no tiene impactos significativos en los estados financieros del Grupo.

### ***IDBD***

Tal como se indica en Nota 1. a los presentes estados financieros, el Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

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

Véase nuestro informe de fecha 05/09/22  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

## IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

No hemos sido notificados formalmente de la demanda y con la información disponible a la fecha, la Gerencia de la Sociedad y sus asesores legales considera que cuenta con argumentos legales para una eventual defensa.

### Panamerican Mall S.A.

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

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación accionista no controlante	Valor de libros de accionista no controlante	% de participación accionista controlante	Valor de libros
30.06.22	760	59.599	2.054	15.344	42.961	20,00%	8.592	80,00%	34.369
30.06.21	973	64.049	3.050	17.882	44.090	20,00%	8.818	80,00%	35.272

	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante
30.06.22	3.766	(1.129)	2.415	(292)	(2.112)	11	-
30.06.21	3.230	(3.754)	1.428	(391)	(1.123)	(86)	-

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias suman un total de \$ 4.309 y \$ 25.441 (de los cuales \$ 1.579 corresponden a PAMSA y \$ 23.862 corresponden a IRSA CP, ver Nota 4.C) al 30 de junio 2022 y 30 de junio de 2021, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

## 8. Participación en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>19.936</b>	<b>183.192</b>
Aportes de capital	1.035	69
Baja de participación en asociada (iv)	-	(71.905)
Desconsolidación (i)	-	(79.438)
Participación en los resultados	(355)	(4.977)
Desvalorización (iii)	-	(1.027)
Diferencia de conversión	(473)	(5.869)
Dividendos	(3.586)	-
Otros resultados Integrales	-	(89)
Otros	(431)	(20)
<b>Cierre del ejercicio (ii)</b>	<b>16.126</b>	<b>19.936</b>

(i) Ver Nota 4.G a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2021.

(ii) Al 30 de junio de 2022 y 2021 incluye (\$ 8) y (\$ 12), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

(iii) Corresponde a la inversión en TGLT.

(iv) Corresponde a la venta del interés remanente en Shufersal en julio 2020.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

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 junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>								
New Lipstick	49,96%	49,96%	49,96%	143	357	69	(787)	18.801
BHSA (1)	29,91%	29,91%	29,91%	9.665	8.792	873	(1.240)	(936)
Condor	21,70%	18,89%	18,89%	-	2.657	425	(679)	295
Quality (2)	50,00%	50,00%	50,00%	3.858	4.800	(983)	(425)	456
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	243	277	(42)	(221)	251
TGLT (3)	27,82%	27,82%	30,20%	813	1.537	(723)	(3.537)	(285)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	N/A	1.404	1.516	(447)	(3.957)	2.896
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>				<b>16.126</b>	<b>19.936</b>	<b>(828)</b>	<b>(10.846)</b>	<b>21.478</b>

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
<b>Asociadas y negocios conjuntos</b>						
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	N/A	-	(*) (1)	(*) (42)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	448.689.072	(**) 1.500	(**) 2.920	(**) 31.251
Quality (2)	Argentina	Inmobiliaria	225.146.912	406	(1.965)	7.563
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	1	(58)	339
TGLT (3)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	925	(2.950)	4.084

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 7,78 pesos por acción. Para el cálculo se considera el efecto de las acciones propias en cartera de BHSA.

(2) Quality se dedica a la explotación del predio San Martín (ex propiedad de Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F.).

(3) Ver Nota 8 a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2021.

(\*) Importes expresados en millones de dólares bajo USGAAP. Condor cierra su ejercicio el 31 de diciembre por tal motivo el Grupo calcula su participación con un desfase de 3 meses incluyendo ajustes materiales si los hubiese.

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

## New Lipstick:

El 7 de agosto de 2020 producto de negociaciones iniciadas en el contexto del aumento del canon locativo a partir del mes de mayo 2020 establecido por el propio contrato de arrendamiento (en adelante "Ground Lease"), Metropolitan (Sociedad de la cual IRSA posee una participación indirecta de 49,96%) firmó un acuerdo con el titular del Ground Lease en el cual se finaliza la relación y el contrato de arrendamiento, dejando la administración del edificio. Por tal motivo Metropolitan procedió a eliminar el pasivo que tenía asociado al Ground Lease, como así también todos los activos y pasivos asociados al edificio y al funcionamiento de la administración al 30 de junio de 2020.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **TGLT**

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2020 TGLT e IRSA concretaron un acuerdo de recapitalización, en base al cual IRSA aumentó su tenencia en TGLT por lo que comenzó a ser considerada una compañía asociada.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio 2021 TGLT arrojó pérdidas relevantes y su negocio se vió afectado por distintos factores propios y vinculados al contexto en el que se encuentra. Por lo mencionado la Sociedad decidió reevaluar la recuperabilidad de este activo.

Por este motivo, y considerando que los hechos son públicos y han sido comunicados abiertamente al mercado, se considera que el valor de cotización en el mercado de las acciones resulta un indicador más adecuado para determinar el valor de esta tenencia.

## **La Rural S.A.**

En relación al Predio, como es de público conocimiento, en el mes de diciembre de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional emitió el Decreto 2552/12 que dispuso anular un decreto del año 1991 que había aprobado la venta del Predio a la Sociedad Rural Argentina (SRA) y revocar la compraventa celebrada. Con posterioridad, el 21 de marzo de 2012, el Poder Ejecutivo Nacional notificó a la SRA el decreto dictado indicándole además que debía reintegrar el inmueble al Estado Nacional en el plazo de 30 días corridos.

La SRA interpuso de inmediato ante la Justicia en lo Civil y Comercial Federal una medida cautelar en orden a suspender la ejecución del Decreto 2552/12, así como, todos los actos dictados en consecuencia, entre ellos la intimación de la AABE tendiente a entregar la posesión del predio. La medida cautelar solicitada fue concedida el 4 de enero de 2013 por la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal (CNACCF).

El 21 de agosto de 2013 la Corte Suprema de Justicia de la Nación rechazó el recurso de queja interpuesto por el Estado Nacional contra la medida cautelar oportunamente presentada por la SRA.

IRSA no ha sido formalmente notificada, ni es parte involucrada en las acciones judiciales iniciadas por la SRA.

Por las características que tendría el conflicto según lo trascendido públicamente, estimamos que en el supuesto caso que el Decreto 2552/12 fuera declarado inconstitucional, el citado decreto no tendrá efectos jurídicos en EHSA ni en la adquisición de la participación de IRSA en EHSA. Sin embargo, de suceder lo contrario, o sea la declaración judicial de nulidad del Decreto 2699/91, podría tener un impacto real sobre los activos adquiridos. En este supuesto la decisión judicial podría implicar la nulidad de la compraventa del Predio por la SRA y la nulidad de todos los actos realizados por la SRA con relación al Predio, incluyendo el derecho de uso que actualmente tiene la entidad en la que EHSA tiene a la fecha una participación accionaria, en forma indirecta, a través de vehículos.

El día 1° de junio de 2015 se resolvió en el expediente 4573/2012 SOCIEDAD RURAL ARGENTINA c/ ESTADO NACIONAL - PODER EJECUTIVO s/ACCION MERAMENTE DECLARATIVA, el levantamiento de la medida cautelar que suspende los efectos del Decreto 2552/12.

El día 2 de junio de 2015 la SRA presentó un escrito apelando la resolución antes mencionada y en igual fecha se concedió con efectos suspensivos el recurso de apelación interpuesto. Mientras se tramitó en la Cámara el recurso de apelación interpuesto por SRA, la resolución del juez de primera instancia que resolvió levantar la medida cautelar no tuvo efecto y quedó suspendida.

Con fecha 17 de septiembre de 2015 la Sala II de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil y Comercial Federal revocó la resolución apelada y rechazó de este modo el pedido del Estado Nacional de levantar la medida cautelar y se declaró inaplicable al caso la ley 26.854 de medidas cautelares contra el Estado. En consecuencia, la medida cautelar dictada el 4 de enero de 2013 fue confirmada. El Estado Nacional interpuso un recurso extraordinario federal y con posterioridad un recurso de queja, ambos fueron desestimados, por ello, la medida cautelar se encuentra firme y vigente.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

El 11 de marzo de 2016 La Rural S.A. fue citada como tercero en el expediente anteriormente referido, habiendo contestado dicho traslado con fecha 6 de abril de 2016.

El 21 de abril de 2016 se presentó el Estado Nacional, solicita la anotación de litis como medida cautelar, opuso la excepción de incompetencia, planteó la improcedencia de la acción declarativa de certeza, en subsidio, procedió a contestar demanda. Asimismo, solicitó la suspensión del dictado de la sentencia hasta tanto se resuelva la causa penal y opuso a modo de reconvencción, la acción de lesividad a fin de que se declare la nulidad del decreto 2699/91, así como de todos aquellos actos dictados en consecuencia de dicho decreto.

Por auto del 29 de abril de 2016, se tuvo al Estado Nacional por presentado, opuesta la excepción planteada, contestada la demanda en subsidio e interpuesta la acción de lesividad, y ordenó correr traslado de los distintos planteos del Estado a la SRA.

En la misma oportunidad se admitió bajo responsabilidad del Estado Nacional la medida cautelar de anotación de litis solicitada respecto de los inmuebles individualizados en el proceso.

Con fecha 22 de noviembre de 2016, SRA contestó el traslado de la acción de lesividad planteada por el Estado Nacional, el cual se tuvo por contestado el 1º de diciembre.

El 21 de diciembre de 2016, el Estado Nacional, contestó por su parte la excepción de prescripción oportunamente opuesta. No obstante ello, se indicó que faltaba sustanciar la misma con La Rural S.A.

El 19 de junio de 2017, se sustanció el traslado de la excepción de incompetencia planteado por el Estado Nacional, el que fue contestado por La Rural SA en junio de 2017. En la misma oportunidad, SRA acusó caducidad de aquella excepción previa en los términos del artículo 310 C.P.C.C.N, que fue resuelta por auto del 14 de julio de 2017.

En dicha oportunidad se resolvió hacer lugar a la caducidad articulada por SRA respecto del incidente de excepción de incompetencia planteado por el Estado Nacional. Por lo tanto, el proceso quedó radicado en el fuero Civil y Comercial Federal.

El 28 de agosto de 2017 el Estado Nacional notificó el traslado del pedido de testado de ciertos apartados de la presentación de la SRA que contesta la reconvencción y se corrió traslado a la citada como tercero de la excepción de prescripción opuesta por la SRA en oportunidad de contestar la reconvencción. Ambas sustanciaciones fueron contestadas por SRA y La Rural SA el 4 de septiembre de 2017.

El 5 de octubre de 2017 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°2, requirió la remisión de las actuaciones en el marco de la causa: "Menem, Carlos Saúl y otro s/ inf. Art. 261, primer párrafo del CP". Por presentaciones de diciembre de 2017 y marzo de 2018, SRA solicitó al Tribunal Oral la devolución de las actuaciones a fin de proseguir su trámite.

El 27 de marzo de 2018 el Tribunal Oral resolvió condenar a distintos funcionarios de la Administración, entre ellos el ex Presidente Carlos S. Menem y el ex Ministro Domingo F. Cavallo, como partícipes necesarios del delito de peculado. Adicionalmente resolvió absolver a las autoridades de la Sociedad Rural Argentina imputadas y se decidió rechazar el pedido de restitución del inmueble solicitado por la AABE, dejando la decisión de esa cuestión en poder del Juzgado Civil y Comercial Federal interviniente. Los fundamentos de la decisión fueron publicados el 28 de mayo de 2018.

El 27 de febrero de 2020 se tuvieron por devueltas las actuaciones al Juzgado Civil y Comercial Federal y se ordenó notificar a las partes su devolución.

El 30 de julio de 2020 se notificaron la SRA y La Rural S.A. de la devolución de las actuaciones.

## IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El 13 de agosto de 2020 se libró oficio al Tribunal Oral a fin de que remitiera la totalidad de la prueba al Juzgado Civil.

El 19 de agosto de 2021, el Juzgado Civil y Comercial resolvió diferir el tratamiento de la excepción de prescripción opuesta por Sociedad Rural respecto de la reconvenición del Estado Nacional, para el momento de dictar sentencia, y también resolvió rechazar el pedido de testado de los párrafos solicitados por el Estado Nacional. Contra esta última resolución el Estado Nacional presentó recurso de apelación, que fue admitido mediante resolución del 8 de septiembre de 2021.

Finalmente, el 2 de febrero de 2022, la Excma. Cámara hizo lugar al planteo del Estado Nacional y dispuso que se omitan las consideraciones manifestadas por SRA en el Capítulo 8 de la presentación de contestación a la acción de lesividad, por considerar que se incurrió en una dúplica no admitida por el ordenamiento procesal.

El 7 de marzo de 2022, la causa fue devuelta al tribunal de origen.

En fecha 11 de mayo de 2022 se abrió la causa a prueba.

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

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corrientes	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio, desvalorización y otros	Valor de libros
<b>AI 30.06.22</b>									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	241.536	79.939	280.495	8.961	32.019	29,91%	9.577	88	9.665
TGLT	7.511	12.371	8.176	7.677	4.029	27,82%	1.121	(308)	813
<u>Negocios conjuntos</u>									
Quality Invest (ii)	61	11.490	70	3.919	7.562	50,00%	3.781	77	3.858
<b>AI 30.06.21</b>									
<u>Asociadas</u>									
BHSA	188.185	116.578	256.477	19.122	29.164	29,91%	8.723	69	8.792
TGLT	8.460	19.366	8.117	12.635	7.074	27,82%	1.968	(431)	1.537
<u>Negocios conjuntos</u>									
Quality Invest (ii)	8	14.499	164	4.898	9.445	50,00%	4.723	77	4.800

	Ingresos	Resultado neto	Total de Resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
<b>Ejercicio finalizado el 30.06.22 (i)</b>								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	54.043	2.920	2.920	-	33.208	(240)	(24.583)	8.385
TGLT	4.198	(2.129)	(2.089)	-	(1.322)	4.209	(2.530)	357
<u>Negocios conjuntos</u>								
Quality Invest (ii)	206	(1.965)	(1.965)	-	(1)	24	(2)	21
<b>Ejercicio finalizado el 30.06.21 (i)</b>								
<u>Asociadas</u>								
BHSA	47.976	(4.145)	(4.145)	-	7.081	(212)	(46.143)	(39.274)
TGLT	4.196	(3.142)	(3.155)	-	185	108	(746)	(453)
<u>Negocios conjuntos</u>								
Quality Invest (ii)	74	(849)	(849)	-	(97)	(7)	104	-

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (i) Información bajo normas contables aplicables a la jurisdicción de la asociada y/o negocio conjunto.
- (ii) En marzo de 2011, Quality compró una planta industrial ubicada en San Martín, Provincia de Buenos Aires, la cual es apta para el desarrollo de usos múltiples. El 20 de enero de 2015 Quality suscribió con la Municipalidad de San Martín un Convenio Urbanístico que prevé el aporte a la Municipalidad de una suma total de \$ 40, el cuál será cancelado en dos cuotas de \$ 20 cada una. La primera de estas cuotas fue efectivamente pagada al 30 de junio de 2015. El 5 de enero del 2016, fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Buenos Aires el Decreto de Convalidación Provincial (De la Ordenanza Municipal), a través del cual los parámetros urbanísticos solicitados originalmente, entraron en plena vigencia, culminando así el proceso legislativo para la obtención de la norma. En julio de 2017, Quality suscribió 2 adendas al Convenio Urbanístico mencionado, las cuales contemplan lo siguiente: 1) se presentará un nuevo plano de subdivisión del predio dentro de los 120 días de firmada la adenda y 2) el pago de la segunda cuota de las prestaciones dinerarias será reemplazada por la suma de \$ 71 pagaderos en 18 cuotas mensuales, iguales y consecutivas. Con fecha 8 de marzo de 2018, se convino con el reconocido Estudio Gehl (Dinamarca) -Consultor de Calidad Urbana- la elaboración de un Master Plan, generando un moderno concepto de Nuevo Distrito Urbano de Usos Mixtos. El 20 de Julio del 2020 se nos notificó el otorgamiento de la Aptitud Hidráulica en instancia de prefactibilidad. El 5 de agosto del 2021 se firmaron entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín los siguientes documentos: 1) ACTA DE CIERRE ACTA ACUERDO CLUB PERETZ: Se pacta que dentro de las 48hs de firmada Quality abonará los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado (ya chequeado y acordado entre las partes) es de \$ 18.926.541. y la ejecución de las obras están descritas, detalladas y realizadas. Al 30 de junio de 2022, el monto de lo adeudado como las obras se encuentran realizadas y abonadas, como así también se encuentra firmada el acta de cierre. 2) CONVENIO COMPLEMENTARIO CON MUNICIPALIDAD DE SAN MARTIN: En el mismo se acuerda la finalización de la Obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de EDENOR, de acuerdo al plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por \$ 26.085.086: \$15.000.000.- se abonan a las 48 hs de la firma del presente y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la recepción definitiva y Acta de Entrega. Al 30 de junio de 2022 los \$ 15.000.000, ya fueron abonados y la obra no se encuentra aún terminada (estando ejecutada en más de un 85%). El saldo adeudado es de \$ 11.085.086, el cual se abonará al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará la misma y el Acta.

## BHSA

BHSA tiene ciertas restricciones sobre la distribución de utilidades impuestas por las regulaciones del BCRA.

La Asamblea General de Accionistas aprobó destinar 35,1 millones de acciones Clase D de valor nominal 1 peso por acción, a un programa de compensaciones al personal en los términos del artículo 67 de la Ley 26.831. Al 30 de junio de 2022, BHSA tiene un remanente de dichas acciones propias en cartera de 26,8 millones de acciones. Al 30 de junio de 2022, la participación del Grupo en BHSA asciende al 29,91% sin considerar dichas acciones en cartera.

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2022 y 2021 era de \$ 9.680 y \$ 11.043, respectivamente. El valor en uso fue estimado en función al valor presente de los flujos de fondos futuros del negocio. Las principales premisas utilizadas fueron las siguientes:

- El Grupo consideró como horizonte de proyección de los flujos de fondos generados por el BHSA, 9 años, incluyendo valor a perpetuidad.
- La tasa de interés "BADLAR Privada" fue proyectada en función a datos internos e información obtenida de consultoras externas.
- El tipo de cambio proyectado se estimó de acuerdo a datos internos e información externa proporcionada por consultores independientes.
- La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de dividendos reales fue del 15.64% en 2022 y 14.02% en 2021.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de \$ 760 para el 2022 y de \$ 625 para el 2021.

El valor en uso estimado supera el valor en libros de la inversión, por lo cual, no fue necesario realizar ningún ajuste sobre el valor contabilizado de la inversión.

## Puerto Retiro (negocio conjunto)

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, el cual está afectado por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales del Grupo, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó en todo momento que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor. El 7 de septiembre de 2018, El Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dio a conocer la parte resolutive de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de 2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida. En consecuencia, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal N° 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación (un helipuerto y una amarra), a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma cuando se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

## 9. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por niveles por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	30 de junio de 2022		30 de junio de 2021	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
<b>Valor razonable al inicio del ejercicio</b>	<b>153.474</b>	<b>146.863</b>	<b>179.631</b>	<b>380.822</b>
Altas	7.364	2.052	449	1.250
Alta de costos iniciales de arrendamientos	23	19	21	15
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(36)	(9)	(11)	(10)
Transferencias / reclasificación a disponible para la venta	62.350	(63.306)	(869)	-
Desconsolidación (ii)	-	-	-	(192.757)
Bajas	(29.116)	-	(35.135)	-
Diferencia de conversión	(34)	-	(20)	(20.262)
Resultado neto de cambios en el valor razonable	14.533	(883)	9.408	(22.195)
<b>Valor razonable al cierre del ejercicio</b>	<b>208.558</b>	<b>84.736</b>	<b>153.474</b>	<b>146.863</b>

(i) Al 30 de junio de 2022 y 2021, el cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado \$ 38 y \$ 21 en "Costos" y \$ 7 en "Gastos generales y de administración", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

(ii) Al 30 de junio de 2021 corresponde a IDBD.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Centros comerciales	90.142	83.331
Propiedades en alquiler	74.338	122.477
Reservas de tierra	127.956	88.851
Propiedades en desarrollo	567	5.441
Otros	291	237
<b>Total</b>	<b><u>293.294</u></b>	<b><u>300.337</u></b>

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunos de los préstamos del Grupo y otros pasivos. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Córdoba Shopping (i)	2.215	2.832
<b>Total</b>	<b><u>2.215</u></b>	<b><u>2.832</u></b>

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a \$ 272 millones y \$ 276 millones al 30 de junio de 2022 y 30 de junio de 2021, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Ingresos por alquileres y servicios	27.281	18.093	28.092
Gastos operativos directos	(9.191)	(7.264)	(19.909)
Recuperos / (gastos) de desarrollos	186	187	277
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i) (ii)	13.980	17.745	2.793
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	(330)	(30.487)	80.287

- (i) Al 30 de junio de 2022 comprende \$ 18 por la venta de Casona Hudson, \$ 83 por la venta del Terreno Merlo, \$ 75 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 113 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 5.223 por la venta de pisos del Edificio Catalinas y \$ 8.468 por la venta del Edificio República. Al 30 de junio de 2021 comprende \$ 8.911 por la venta de Torre Boston, \$ 8.803 por la venta de Bouchard 710 y \$ 31 por la venta de cocheras en Bouchard 557. Al 30 de junio de 2020 comprende \$ 8 y \$ 887 por la prestación dineraria y no dineraria, respectivamente, correspondiente a la permuta del terreno Caballito Ferro, \$ 1.413 por la venta de los pisos 10 y 11 del edificio de oficinas "200 Della Paolera", y \$ 485 por la desconsolidación del terreno de la Maltería S.A.
- (ii) Al 30 de junio de 2022 corresponden (\$ 9.513) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 103) por la venta de Casona Hudson, (\$ 22) por la venta del Terreno Merlo, (\$ 25) por la venta del Terreno Mariano Acosta, (\$ 104) por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, (\$ 2.733) por la venta de pisos del Edificio Catalinas y (\$ 6.526) por la venta del Edificio República) y \$ 23.493 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 121 por la venta de Casona Hudson, \$ 105 por la venta del Terreno Merlo, \$ 100 por la venta del Terreno Mariano Acosta, \$ 217 por la venta de cocheras del Edificio Libertador 498, \$ 7.956 por la venta de pisos del Edificio Catalinas y \$ 14.994 por la venta del Edificio República). Al 30 de junio de 2021 corresponden (\$ 2.552) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 1.756) por la venta de Torre Boston, (\$ 771) por la venta de Bouchard 710 y (\$ 25) por la venta de cocheras en Bouchard 557) y \$ 20.297 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 10.667 por la venta de Torre Boston, \$ 9.574 por la venta de Bouchard 710 y \$ 56 por la venta de cocheras en Bouchard 557). Al 30 de junio de 2020 corresponden \$ 1.641 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio (\$ 228 por el terreno Caballito Ferro y \$ 1.413 por el edificio "200 Della Paolera") y \$ 1.152 por el resultado realizado en ejercicios anteriores (\$ 667 atribuibles al terreno Caballito Ferro y \$ 485 a la desconsolidación de La Maltería S.A.).

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## Procesos de valuación

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

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

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

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

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

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

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

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico. Como dato, el valor de la construcción durante el 2020 mejoró la relación del costo de construcción y su especulación de venta de metros cuadrados futura.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Córdoba Shopping, Córdoba
4. Alto Rosario, Rosario, Santa Fe.
5. Beruti 3345/47, CABA

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

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

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

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de todos los Centros Comerciales crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de Ebitda promedio histórico de cada uno de ellos.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del último año de vida útil.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de FMI, OCDE, REM y con el Mercado de Futuros on-shore de Tipo de Cambio (ROFEX). Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para cada fecha de valuación.
- La estimación de la tasa de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
  - a) tasa libre de riesgo americana;

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

- b) beta de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
- c) riesgo país argentino considerando el Índice EMBI+; y
- d) costo de deuda y la estructura de capital, considerando que se determinó como referencia información disponible en el mercado corporativo de Argentina (“blue chips”), dado que los bonos soberanos poseen una historia de defaults. En consecuencia, y debido a que IRSA, en función a su representatividad y participación de mercado representa la entidad más relevante del sector, hemos tomado sus indicadores para la determinación de la tasa de descuento.

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

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. En términos generales, la medida implementada el 1 de septiembre de 2019 por el BCRA, establece que los exportadores de bienes y servicios deben liquidar sus ingresos de divisas en el mercado local como máximo 5 días después del cobro. Asimismo, se establece que las personas jurídicas residentes podrán comprar divisas sin restricciones para la importación o pago de deudas a su vencimiento, pero necesitarán conformidad del Banco Central de la República Argentina para; comprar divisas para la formación de activos externos, pre cancelación de deudas, girar al exterior utilidades y dividendos y realizar transferencias al exterior. Adicionalmente, restringen el acceso de compra de dólares para las personas humanas. Posteriormente, el BCRA estableció un control más estricto, limitando aún más el acceso al mercado de cambios (Ver Nota 33).

Desde el ejercicio anterior se observa que las transacciones de compra-venta de edificios de oficinas pueden ser liquidadas en pesos (usando un tipo de cambio implícito mayor que el oficial) o en dólares. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado el Grupo con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados contables. Por lo tanto, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2022 / 2020	30.06.22 (i)		30.06.21 (i)		30.06.20 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento	14,53% / 12,18%	(5.864)	6.890	(6.297)	7.525	(10.474)	12.825
		Tasa de crecimiento	2,4% / 2,3%	2.636	(2.234)	2.884	(2.414)	4.993	(4.077)
		Inflación	(*)	10.516	(8.704)	13.399	(11.052)	21.803	(17.936)
		Devaluación	(*)	(7.758)	9.482	(7.145)	8.732	(10.136)	12.389

(\*) Ejercicio 2022: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$163,65 para el ejercicio 2023, arribando a \$622,06 en 2028. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 70,9% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

Ejercicio 2021: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$116,94 para el ejercicio 2022, arribando a \$376,56 en 2027. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 27,5% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 44,1% y se estabiliza en 30,0% al cabo de 5 años.

Ejercicio 2020: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio AR\$/US\$ con una tendencia alcista, que parte de \$86,21 para el ejercicio 2021, arribando a \$243,89. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 21,1% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 47,9% y se estabiliza en 23,2% al cabo de 5 años.

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

## **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.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

## 10. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Establecimientos agropecuarios	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Redes de comunicación	Otros (i)	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>10.723</b>	<b>12.689</b>	<b>1.735</b>	<b>52.005</b>	<b>15.777</b>	<b>92.929</b>
Costos	23.397	29.746	11.043	248.594	31.754	344.534
Depreciación acumulada	(12.674)	(17.057)	(9.308)	(196.589)	(15.977)	(251.605)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2020</b>	<b>10.723</b>	<b>12.689</b>	<b>1.735</b>	<b>52.005</b>	<b>15.777</b>	<b>92.929</b>
Altas	90	331	105	953	1.236	2.715
Bajas	-	(46)	(11)	(90)	-	(147)
Desconsolidación	(10.006)	(7.027)	(1.304)	(46.443)	(13.914)	(78.694)
Reclasificación de activos disponibles para la venta	-	(46)	-	-	-	(46)
Diferencia de conversión	(761)	(562)	(101)	(3.749)	(1.117)	(6.290)
Transferencias (realizadas) / recibidas	-	1.622	-	-	-	1.622
Depreciación (ii)	(46)	(702)	(146)	(2.676)	(1.720)	(5.290)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>-</b>	<b>6.259</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>6.799</b>
Costos	-	11.603	4.121	-	949	16.673
Depreciación acumulada	-	(5.344)	(3.843)	-	(687)	(9.874)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b>	<b>-</b>	<b>6.259</b>	<b>278</b>	<b>-</b>	<b>262</b>	<b>6.799</b>
Altas	-	282	51	-	2	335
Bajas	-	(2)	(1)	-	-	(3)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	(3)	(3)
Transferencias recibidas	-	1.492	19	-	-	1.511
Depreciación (ii)	-	(499)	(111)	-	(39)	(649)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>-</b>	<b>7.532</b>	<b>236</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>7.990</b>
Costos	-	13.375	4.190	-	948	18.513
Depreciación acumulada	-	(5.843)	(3.954)	-	(726)	(10.523)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>-</b>	<b>7.532</b>	<b>236</b>	<b>-</b>	<b>222</b>	<b>7.990</b>

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2022 y 2021, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 463 y \$ 515 en "Costos", \$ 182 y \$ 164 en "Gastos generales y de administración" y \$ 4 y \$ 7 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24). Asimismo, se ha efectuado un cargo por depreciación en "Operaciones discontinuadas", al 30 de junio de 2021 de \$ 4.604.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 11. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
<b>Al 30 de junio de 2020</b>	<b>4.985</b>	<b>2.043</b>	<b>10.638</b>	<b>17.666</b>
Altas	-	669	651	1.320
Desconsolidación	(3.490)	(233)	(8.887)	(12.610)
Diferencia de conversión	(320)	(206)	(612)	(1.138)
Transferencias recibidas / (realizadas)	318	(318)	-	-
Bajas	(1.295)	(640)	(420)	(2.355)
<b>Al 30 de junio de 2021</b>	<b>198</b>	<b>1.315</b>	<b>1.370</b>	<b>2.883</b>
Altas	-	471	37	508
Diferencia de conversión	-	(157)	-	(157)
<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>198</b>	<b>1.629</b>	<b>1.407</b>	<b>3.234</b>

  

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
No corriente	3.041	2.696
Corriente	193	187
<b>Total</b>	<b>3.234</b>	<b>2.883</b>

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, los cuales han sido hipotecados para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de \$ 1.629 y \$ 1.315 al 30 de junio de 2022 y 2021. Adicionalmente, el Grupo posee ciertas obligaciones contractuales no provisionadas relacionadas con estos terrenos que el Grupo ha reconocido cuando se adquirieron determinadas propiedades o se aprobaron los proyectos inmobiliarios y ascienden a \$ 953 y \$ 1.486, respectivamente. Al 30 de junio de 2022 se encuentra finalizada y en proceso de recepción la obra de infraestructura concerniente a los sectores A y B del predio que incluyen, entre otros, el camino costero, rotondas, luminarias, rellenos y conexiones pluviales y cloacales por un monto de unos USD 3,2 MM.

## 12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Marcas	Licencias	Relaciones con clientes	Sistemas de información y software	Contratos y otros	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>13.899</b>	<b>18.789</b>	<b>5.961</b>	<b>6.095</b>	<b>10.401</b>	<b>13.288</b>	<b>68.433</b>
Costos	13.899	20.742	27.805	58.450	19.494	32.913	173.303
Depreciación acumulada	-	(1.953)	(21.844)	(52.355)	(9.093)	(19.625)	(104.870)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2020</b>	<b>13.899</b>	<b>18.789</b>	<b>5.961</b>	<b>6.095</b>	<b>10.401</b>	<b>13.288</b>	<b>68.433</b>
Altas	-	-	-	46	728	2.793	3.567
Bajas	-	-	-	-	(182)	-	(182)
Desconsolidación	(13.904)	(17.405)	(5.398)	(5.151)	(7.632)	(10.439)	(59.929)
Desvalorización	(66)	-	-	-	-	-	(66)
Diferencia de conversión	292	(1.338)	(427)	(446)	(1.159)	(981)	(4.059)
Amortización (i)	-	(46)	(136)	(544)	(1.820)	(1.282)	(3.828)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>336</b>	<b>3.379</b>	<b>3.936</b>
Costos	221	-	-	-	1.294	3.884	5.399
Amortización acumulada	-	-	-	-	(958)	(505)	(1.463)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>336</b>	<b>3.379</b>	<b>3.936</b>
Altas	-	-	-	-	65	38	103
Bajas	-	-	-	-	-	(471)	(471)
Desvalorización	-	-	-	-	(40)	-	(40)
Amortizaciones (i)	-	-	-	-	(148)	(1)	(149)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213</b>	<b>2.945</b>	<b>3.379</b>
Costos	221	-	-	-	1.319	3.451	4.991
Amortización acumulada	-	-	-	-	(1.106)	(506)	(1.612)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>221</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213</b>	<b>2.945</b>	<b>3.379</b>

(i) Al 30 de junio de 2022 y 2021, el cargo por amortización ha sido imputado \$ 40 y \$ 34 dentro de "Costos", \$ 109 y \$ 166 en "Gastos generales y de administración", respectivamente, en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24). Asimismo, se ha efectuado un cargo por depreciación en "Operaciones discontinuadas", al 30 de junio de 2021 de \$ 3.628.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 13. Derecho de uso de activos

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	17	18
Maquinarias y equipamientos	2	7
Centro de convenciones	1.223	1.305
<b>Total derechos de uso</b>	<b>1.242</b>	<b>1.330</b>
No corriente	1.242	1.330
<b>Total</b>	<b>1.242</b>	<b>1.330</b>

La evolución de los derechos de uso del grupo durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021 fue la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>1.330</b>	<b>48.913</b>
Alta	-	1.458
Baja	-	(136)
Amortizaciones	(88)	(3.135)
Desconsolidación	-	(42.394)
Diferencia de conversión	-	(3.376)
<b>Saldo al cierre</b>	<b>1.242</b>	<b>1.330</b>

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

	Total al 30 de junio de 2022	Total al 30 de junio de 2021
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	78	2.119
Redes de comunicación	-	485
Otros	10	531
<b>Total depreciación de derechos de uso (i)</b>	<b>88</b>	<b>3.135</b>

(i) Al 30 de junio de 2022 el cargo por amortización ha sido imputado: \$ 79 en "Costos" y \$ 9 en "Gastos generales y de administración" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24). Al 30 de junio de 2021 incluye el cargo imputado en el resultado de operaciones discontinuas por \$ 2.991.

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Intereses por pasivos por arrendamiento	(120)	(458)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(43)	(59)

A continuación, se informa la tasa de descuento promedio y el plazo del pasivo por arrendamiento reconocido al 30 de junio de 2022:

Tasa de descuento promedio	Vencimiento
10,61%	2023-2041

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## **14. Instrumentos financieros por categoría**

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

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio 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	Nivel 3			
<b>30 de junio de 2022</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	12.057	-	-	-	12.057	3.963	16.020
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	1.346	-	-	1.346	-	1.346
- Fondos comunes de inversión	-	13.870	-	-	13.870	-	13.870
- Bonos	-	3.806	-	-	3.806	-	3.806
- Otros	10	265	-	-	275	-	275
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	10.015	-	-	-	10.015	-	10.015
- Inversiones a corto plazo	-	2.761	-	-	2.761	-	2.761
<b>Total de activo</b>	<b>22.082</b>	<b>22.048</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>44.130</b>	<b>3.963</b>	<b>48.093</b>
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>30 de junio de 2022</b>							
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>							
Deudas comerciales y otras deudas	4.440	-	-	-	4.440	7.641	12.081
Préstamos	74.734	-	-	-	74.734	-	74.734
Instrumentos financieros derivados:							
- Swaps	-	-	16	-	16	-	16
<b>Total de pasivo</b>	<b>79.174</b>	<b>-</b>	<b>16</b>	<b>-</b>	<b>79.190</b>	<b>7.641</b>	<b>86.831</b>

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 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	Nivel 3			
<b>30 de junio de 2021</b>							
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	11.858	-	-	-	11.858	8.104	19.962
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	1.600	-	-	1.600	-	1.600
- Bonos	-	4.446	-	-	4.446	-	4.446
- Otros	16	1.048	-	79	1.143	-	1.143
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	1.850	-	-	-	1.850	-	1.850
- Inversiones a corto plazo	-	1.317	-	-	1.317	-	1.317
<b>Total de activo</b>	<b>13.724</b>	<b>8.411</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>22.214</b>	<b>8.104</b>	<b>30.318</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
<b>30 de junio de 2021</b>							
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>							
Deudas comerciales y otras deudas	4.729	-	-	-	4.729	5.913	10.642
Préstamos	101.887	-	-	-	101.887	-	101.887
Instrumentos financieros derivados:							
- Swaps	-	-	94	-	94	-	94
<b>Total de pasivo</b>	<b>106.616</b>	<b>-</b>	<b>94</b>	<b>-</b>	<b>106.710</b>	<b>5.913</b>	<b>112.623</b>

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difieren significativamente de su valor contable, excepto por los préstamos (Nota 20).

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

	Al 30 de junio de 2022			Al 30 de junio de 2021		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
<b>Activos financieros</b>						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos)	12.587	(530)	12.057	15.221	(3.363)	11.858
<b>Pasivos financieros</b>						
Deudas comerciales y otras deudas	3.910	530	4.440	1.366	3.363	4.729

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

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30 de junio de 2022</b>			
Intereses ganados	463	-	463
Intereses perdidos	(8.171)	-	(8.171)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(120)	-	(120)
Diferencias de cambio, netas	14.406	-	14.406
Resultado por recompra de obligaciones	1.460	-	1.460
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	1.454	1.454
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	128	-	128
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	33	33
Otros costos financieros	(463)	-	(463)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>7.703</b>	<b>1.487</b>	<b>9.190</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30 de junio de 2021</b>			
Intereses ganados	591	-	591
Intereses perdidos	(10.511)	-	(10.511)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(158)	-	(158)
Diferencias de cambio, netas	11.512	-	11.512
Dividendos ganados	1	-	1
Resultado por recompra de obligaciones	(156)	-	(156)
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	8.720	8.720
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	157	-	157
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(740)	(740)
Otros costos financieros	(1.420)	-	(1.420)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>16</b>	<b>7.980</b>	<b>7.996</b>

	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
<b>30 de junio de 2020</b>			
Intereses ganados	491	-	491
Intereses perdidos	(14.114)	-	(14.114)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(133)	-	(133)
Diferencias de cambio, netas	(15.386)	-	(15.386)
Dividendos ganados	34	-	34
Resultado por recompra de obligaciones	228	-	228
Resultado por medición a valor razonable de activos financieros con cambios en resultados	-	828	828
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	417	-	417
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(901)	(901)
Otros costos financieros	(923)	-	(923)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>(29.386)</b>	<b>(73)</b>	<b>(29.459)</b>

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

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2022 y 2021:

	Instrumentos financieros derivados – Forwards	Inversiones en activos financieros – Compañías privadas	Inversiones en activos financieros – Otros	Instrumentos financieros derivados	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>(49)</b>	<b>7.164</b>	<b>571</b>	<b>349</b>	<b>8.035</b>
Desconsolidación	49	(7.164)	(500)	(349)	(7.964)
Diferencia de conversión	-	-	(7)	-	(7)
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	-	-	15	-	15
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>79</b>	<b>-</b>	<b>79</b>
Diferencia de conversión	-	-	(8)	-	(8)
Baja	-	-	(96)	-	(96)
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	-	-	25	-	25
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

Durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos. El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de niveles 2 y 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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	-

Al 30 de junio de 2022 no existen cambios en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

## 15. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Deudores por ventas, alquileres y servicios	8.012	7.532
Menos: Previsión para deudores incobrables	(853)	(1.395)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>7.159</b>	<b>6.137</b>
Gastos pagados por adelantado	339	1.320
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	4.661	6.017
Adelantos a proveedores	917	1.558
Créditos fiscales	935	1.912
Otros	1.156	1.623
<b>Total otros créditos</b>	<b>8.008</b>	<b>12.430</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>15.167</b>	<b>18.567</b>
No corriente	4.336	4.669
Corriente	10.831	13.898
<b>Total</b>	<b>15.167</b>	<b>18.567</b>

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 31.

El valor razonable de los créditos corrientes se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>1.395</b>	<b>9.199</b>
Altas (i)	250	1.238
Recuperos (i)	(282)	(376)
Diferencia de conversión	73	(452)
Desconsolidación	-	(7.614)
Utilizaciones durante el ejercicio	(12)	(46)
RECPAM	(571)	(554)
<b>Cierre del ejercicio</b>	<b>853</b>	<b>1.395</b>

- (i) La constitución y desafectación de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados (Nota 24).

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2022 y 2021 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	391	238	649	5.607	853	7.738	96,58%
Financiación al consumo	-	-	-	87	-	87	1,09%
Venta de propiedades y desarrollos	40	-	20	127	-	187	2,33%
<b>Total al 30 de junio de 2022</b>	<b>431</b>	<b>238</b>	<b>669</b>	<b>5.821</b>	<b>853</b>	<b>8.012</b>	<b>100,00%</b>
Alquileres y servicios	554	405	1.077	3.794	1.369	7.199	95,58%
Financiación al consumo	-	-	-	-	26	26	0,35%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	-	307	-	307	4,07%
<b>Total al 30 de junio de 2021</b>	<b>554</b>	<b>405</b>	<b>1.077</b>	<b>4.101</b>	<b>1.395</b>	<b>7.532</b>	<b>100,00%</b>

## 16. Información de flujo de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

	Nota	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Ganancia / (pérdida) del ejercicio		34.892	(61.641)	58.461
Resultado del ejercicio por operaciones discontinuas		-	14.633	8.112
<i>Ajustes:</i>				
Impuesto a las ganancias	21	2.770	35.540	16.505
Amortizaciones y depreciaciones	24	931	1.051	1.174
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión		(13.650)	12.742	(83.080)
Resultado por venta de asociadas		-	(61)	-
Resultados financieros, netos		(14.298)	(10.840)	32.366
Provisiones y provisiones		1.560	1.846	2.035
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	8	355	7.182	(17.787)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>				
Disminución en inventarios		(7)	43	10
Disminución/ (Aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo		89	(46)	(971)
Aumento en activos restringidos		-	-	(2.870)
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(31)	2.483	4.680
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		624	(5.553)	(735)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		31	87	(476)
Disminución en provisiones		(97)	(176)	(1.309)
<b>Efectivo neto generado por / (utilizado en) actividades operativas continuadas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>13.169</b>	<b>(2.710)</b>	<b>16.115</b>
Efectivo neto generado por actividades operativas discontinuadas antes del impuesto a las ganancias pagado		-	5.577	62.117
<b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>13.169</b>	<b>2.867</b>	<b>78.232</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra la incorporación de saldos por combinación de negocios / desconsolidación o reclasificación a disponibles para la venta de subsidiarias:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Propiedades de inversión	-	192.757	383.250
Propiedades, planta y equipo	-	78.694	(12.432)
Propiedades para la venta	-	12.610	382
Activos intangibles	-	59.929	7.940
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	79.438	6.200
Activos por impuesto diferido	-	931	-
Activos restringidos	-	13.775	526
Créditos por impuesto a las ganancias	-	699	108
Créditos por ventas y otros créditos	-	115.924	(22.298)
Derechos de uso	-	42.394	(9.795)
Inversiones en activos financieros	-	51.889	33.359
Instrumentos financieros derivados	-	603	(92)
Inventarios	-	7.727	(6.166)
Grupo de activos destinados para la venta	-	90.236	-
Préstamos	-	(697.452)	(216.942)
Pasivos por arrendamientos	-	(38.857)	-
Pasivos por impuesto diferido	-	(26.665)	(49.767)
Deudas comerciales y otras deudas	-	(50.426)	5.697
Pasivo por arrendamiento	-	-	5.116
Provisiones	-	(11.635)	141
Beneficios a empleados	-	(1.023)	264
Instrumentos financieros derivados	-	(1.023)	-
Remuneraciones y cargas sociales	-	(7.260)	339
Grupo de pasivos destinados para la venta	-	(47.235)	-
Impuesto a las ganancias	-	(977)	(264)
<b>Valor neto de los activos desconsolidados / incorporados /destinados a la venta que no afectan efectivo</b>	<b>-</b>	<b>(134.947)</b>	<b>125.566</b>
Efectivo y equivalentes	-	(238.316)	(14.786)
Interés no controlante	-	(102.520)	124.986
Llave de negocio	-	-	(927)
<b>Valor neto de los activos desconsolidados / incorporados/ destinados a la venta</b>	<b>-</b>	<b>(475.783)</b>	<b>234.839</b>
Monto financiado por el vendedor	-	-	-
<b>Egreso de fondos / activos y pasivos destinados a la venta, neto</b>	<b>-</b>	<b>(475.783)</b>	<b>234.839</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Disminución de asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de activos destinados para la venta	-	-	5.101
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de activos financieros	-	-	685
Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos	-	100	30
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	-	1.820
Aumento de activos intangibles a través de un aumento en deudas comerciales y otras deudas	12	-	1.217
Distribución de dividendos en acciones	-	1.193	1.451
Alta de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	-	69
Emisión de Obligaciones Negociables	4.304	-	-
Disminución de propiedad, planta y equipo a través un aumento de créditos y deudas fiscales	-	136	-
Distribución de dividendos a interés no controlante pendientes de pago	-	-	4.337
Disminución de préstamos a través de una disminución en activos financieros	-	-	6.044
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	185	-	1.751
Aumento en propiedades de inversión a través de un aumento en préstamos	-	668	247
Aumento de derechos de uso a través de un aumento en pasivos por arrendamientos - Ajuste saldos iniciales (NIIF 16)	-	-	34.787
Aumento de derechos de uso a través de un aumento en pasivos por arrendamientos	-	-	19.929
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de inversión en asociadas	-	1.340	-
Otros resultados integrales subsidiarias	177	18.748	34.929
Permuta de propiedades de inversión	3.139	-	-
Cancelación de Obligaciones propias en cartera	633	-	-
Disminución de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	3	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	1.558	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	600	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	556	-	-
Disminución del superávit por revaluación a través un aumento de pasivo por impuesto diferido	195	-	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	26	-	-
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	865	-	-
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	441	-	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversión en activos financieros	45	-	-
Aportes del interés no controlante a través de una disminución de préstamos	4	-	-
Aportes del interés no controlante a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	5	-	-

## 17. Patrimonio

### Capital social y prima de emisión

El capital social del Grupo está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de 1 peso por acción y un voto cada una.

Con fecha 12 de abril de 2021, la Compañía anunció el lanzamiento de su oferta pública de acciones por hasta 80 millones de acciones (o su equivalente 8 millones de GDS) y 80 millones de opciones para suscribir nuevas acciones ordinarias, a los tenedores registrados al 16 de abril de 2021. Cada derecho correspondiente a una acción (o GDS) permitía a su titular suscribir 0,1382465082 nuevas acciones ordinarias y recibir sin cargo una opción con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional en el futuro. El precio definitivo de suscripción para las nuevas acciones fue de \$ 58,35 o USD 0,36 y para los nuevos GDS de USD 3,60. Las nuevas acciones, escriturales, de ARS 1 (un peso) de valor nominal cada una y con derecho a un voto por acción dan derecho a percibir dividendos en igualdad de condiciones que las actuales acciones en circulación.

Las 80.000.000 de nuevas acciones (o su equivalente en GDSs) ofrecidas fueron suscriptas en su totalidad.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

Asimismo, se emitieron 80.000.000 de opciones que facultarán a los tenedores a través de su ejercicio adquirir hasta 80.000.000 nuevas acciones adicionales. El precio de ejercicio de las opciones es de USD 0,432. Las opciones podrán ser ejercidas trimestralmente a partir de que se cumplan 90 días desde su emisión los días 17 al 25 (inclusive) de los meses de febrero, mayo, septiembre y noviembre de cada año, el día hábil previo al vencimiento y en la fecha de vencimiento (siempre que dichas fechas sean días hábiles en la ciudad de Nueva York y en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires) hasta su vencimiento a los 5 años de la fecha de emisión. Dichas opciones han sido consideradas como instrumentos de patrimonio.

La Sociedad recibió la totalidad de los fondos por la suma de US\$ 28,8 y emitió las nuevas acciones incrementando el capital social a 658.676.460 acciones.

Por Asamblea General Extraordinaria de fecha 22 de diciembre de 2021 se aprobó aumentar el capital social de la sociedad, como consecuencia de la fusión por absorción con IRSA Propiedades Comerciales S.A. en la suma de \$152.158.215 y la consecuente emisión de 152.158.215 acciones ordinarias escriturales de valor nominal \$1 cada una y con derecho a un voto por acción. Ver Nota 4.C.

A la fecha de los presentes estados financieros el total de acciones emitidas por la Sociedad asciende a 810.879.553 acciones.

### Acciones propias en cartera

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

Durante el presente ejercicio, la Sociedad adquirió 3.808.472 acciones ordinarias (V.N. ARS 1 por acción) por un total de \$ 348 millones, el 34,84% del programa. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se ha establecido una fecha límite para la enajenación de las acciones adquiridas.

Ver Nota 34 a los presentes estados financieros, por recompras posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

### Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una reserva de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta reserva puede ser aplicado sólo a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad.

### Warrants

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

## Reserva legal

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

## Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/9 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley 17.811, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado. El Grupo fue obligado a adoptar las NIIF a partir del ejercicio fiscal iniciado el 1° de julio de 2012, por lo tanto, la fecha de transición del Grupo para la adopción de las NIIF fue el 1° de julio de 2011. De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores. La reserva registrada oportunamente ascendía a \$ 395, los cuales al 30 de junio de 2017 fueron utilizados en su totalidad para absorber saldos negativos de resultados no asignados. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, el Directorio del Grupo decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40. Por dicho motivo, las cifras a la fecha de transición han sido modificadas y como consecuencia la reserva especial R.G. CNV N° 609/12 ha sido incrementada a \$ 23.164, los cuales solo podrán ser desafectados para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de resultados no asignados.

## Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 31 de octubre de 2017 constituyó una reserva especial la cual fue desafectada posteriormente y al 30 de junio de 2022 asciende a \$ 1.337 millones.

## Prima por negociación de acciones propias

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

## Dividendos

Con fecha 26 de octubre de 2020 mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas se aprobó la distribución de un dividendo en especie por el equivalente a la suma de \$ 484 (representativos de \$0,84 por acción) el cual fue pagado en acciones de IRSA CP. Para la distribución se tomó el valor de cotización de la acción de IRSA CP al 23 de octubre de 2020, el cual fue 320 pesos por acción. La cantidad de acciones distribuidas ascendió a 1.512.500. La presente transacción fue contabilizada como una transacción de patrimonio generando una disminución del patrimonio neto atribuible a la sociedad controlante por \$ 1.189 reexpresado a la fecha de los presentes estados financieros.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 no hubo distribución de dividendos.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 18. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Anticipo de clientes (*)	3.641	2.894
Deudas comerciales	1.599	1.687
Provisión facturas a recibir	1.179	1.409
Derechos de admisión (*)	2.575	1.771
Otras ganancias a devengar	96	128
Depósitos de locatarios	67	148
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>9.157</b>	<b>8.037</b>
Deudas fiscales	1.329	1.120
Otras deudas	1.595	1.485
<b>Total otras deudas</b>	<b>2.924</b>	<b>2.605</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>12.081</b>	<b>10.642</b>
No corriente	3.557	2.274
Corriente	8.524	8.368
<b>Total</b>	<b>12.081</b>	<b>10.642</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. La variación se debe principalmente a los nuevos contratos firmados y a un alquiler extraordinario en Alto Avellaneda.

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).

## 19. Provisiones

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

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

	Reclamos legales (i)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	Desmantelamiento y remediación del sitio	Otras provisiones	Total
<b>Al 30 de junio de 2020</b>	<b>6.144</b>	<b>43</b>	<b>1.102</b>	<b>6.266</b>	<b>13.555</b>
Aumentos (i)	151	-	46	(182)	15
Desconsolidación	(5.072)	-	(1.071)	(5.492)	(11.635)
Recuperos (i)	(54)	(31)	-	-	(85)
Utilizaciones	(166)	-	-	(46)	(212)
RECPAM	(187)	-	-	-	(187)
Diferencia de conversión	(400)	-	(77)	(546)	(1.023)
<b>Al 30 de junio de 2021</b>	<b>416</b>	<b>12</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>428</b>
Aumentos (i)	341	-	-	-	341
Participación en los resultados	-	(4)	-	-	(4)
Recuperos (i)	(79)	-	-	-	(79)
Utilizaciones	(97)	-	-	-	(97)
RECPAM	(195)	-	-	-	(195)
<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>386</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>394</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
No corriente	196	187
Corriente	198	241
<b>Total</b>	<b><u>394</u></b>	<b><u>428</u></b>

- (i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos".  
(ii) Corresponde a la inversión en Puerto Retiro en 2022 y 2021. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

## 20. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	<u>Valor libros al 30 de junio de 2022</u>	<u>Valor libros al 30 de junio de 2021</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2022</u>	<u>Valor razonable al 30 de junio de 2021</u>
Obligaciones negociables	66.216	85.081	62.411	79.987
Préstamos bancarios	1.012	5.110	1.018	5.131
Descubiertos bancarios	5.871	8.665	5.871	8.665
Otros préstamos	1.015	2.267	1.015	2.267
Deuda AABE	405	423	405	423
Préstamos con accionistas minoritarios	215	341	215	341
<b>Total préstamos</b>	<b><u>74.734</u></b>	<b><u>101.887</u></b>	<b><u>70.935</u></b>	<b><u>96.814</u></b>
No corriente	13.052	76.619		
Corriente	61.682	25.268		
<b>Total</b>	<b><u>74.734</u></b>	<b><u>101.887</u></b>		

Al 30 de junio de 2022 y 2021, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor, arrendamientos y préstamos bancarios) de \$ 953 y \$ 1.169, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades de inversión y propiedades, planta y equipo del Grupo (Notas 9 y 10).

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

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
<b>Capital</b>		
Menos de un año (i)	60.208	23.234
Entre 1 y 2 años	10.470	66.542
Entre 2 y 3 años	2.087	9.317
Entre 3 y 4 años	106	272
Entre 4 y 5 años	253	97
Más de 5 años	-	142
	<b><u>73.124</u></b>	<b><u>99.604</u></b>
<b>Intereses</b>		
Menos de un año	1.474	2.034
Entre 1 y 2 años	-	89
Entre 2 y 3 años	63	21
Entre 3 y 4 años	9	74
Entre 4 y 5 años	64	10
Más de 5 años	-	55
	<b><u>1.610</u></b>	<b><u>2.283</u></b>
	<b><u>74.734</u></b>	<b><u>101.887</u></b>

- (i) Con fecha 6 de julio de 2022, la Sociedad finalizó el canje de deuda de la ON clase II, por lo cual canceló y/o extendió la suma de USD 239 millones de dicha clase. Ver Nota 34 a los presentes estados financieros.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021.

Préstamos por moneda y tasa	30 de junio de 2022		
	Peso argentino	Dólares estadounidenses	Total
<b>A tasa fija:</b>			
Peso argentino	11.818	-	11.818
Dólar estadounidense	-	62.249	62.249
<b>Subtotal préstamos a tasa fija</b>	<b>11.818</b>	<b>62.249</b>	<b>74.067</b>
<b>A tasa variable:</b>			
Peso argentino	418	-	418
Dólar estadounidense	-	249	249
<b>Subtotal préstamos a tasa variable</b>	<b>418</b>	<b>249</b>	<b>667</b>
<b>Total préstamos bajo análisis</b>	<b>12.236</b>	<b>62.498</b>	<b>74.734</b>
<b>Total préstamos según estado de situación financiera</b>	<b>12.236</b>	<b>62.498</b>	<b>74.734</b>

Préstamos por moneda y tasa	30 de junio de 2021		
	Peso argentino	Dólares estadounidenses	Total
<b>A tasa fija:</b>			
Peso argentino	16.605	-	16.605
Dólar estadounidense	-	81.573	81.573
<b>Subtotal préstamos a tasa fija</b>	<b>16.605</b>	<b>81.573</b>	<b>98.178</b>
<b>A tasa variable:</b>			
Peso argentino	444	-	444
Dólar estadounidense	-	3.265	3.265
<b>Subtotal préstamos a tasa variable</b>	<b>444</b>	<b>3.265</b>	<b>3.709</b>
<b>Total préstamos bajo análisis</b>	<b>17.049</b>	<b>84.838</b>	<b>101.887</b>
<b>Total préstamos según estado de situación financiera</b>	<b>17.049</b>	<b>84.838</b>	<b>101.887</b>

A continuación, se describen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
IRSA	Clase I	nov-20	US\$ 3,1	01/03/2023	10,00% n.a	Al vencimiento	trimestral
IRSA	Clase VIII	nov-20	US\$ 31,7	12/11/2023	10,00% n.a	33% en noviembre21, 33% en noviembre22, 34% en noviembre23	trimestral
IRSA	Clase IX	nov-20	US\$ 80,7	01/03/2023	10,00% n.a	Al vencimiento	trimestral
IRSA	Clase XI	mar-21	US\$ 15,81	01/03/2024	5,00% n.a	Al vencimiento	semestral
IRSA	Clase XII	mar-21	UVAs 53,78	31/03/2024	4,00% n.a	Al vencimiento	semestral
IRSA	Clase XIII	ago-21	US\$ 58,1	31/03/2024	3,90% n.a	semestral	trimestral

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

	30.06.22	30.06.21
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	101.887	926.487
Toma de préstamos	7.427	43.119
Cancelación de préstamos	(11.834)	(96.340)
Obtención / (cancelación), neta de préstamos a corto plazo	(999)	6.605
Intereses pagados	(8.204)	(23.535)
Desconsolidación	-	(697.452)
Intereses devengados	7.722	19.465
Diferencias de cambio y de conversión, neta	22.656	(71.995)
RECPAM	(42.666)	(4.455)
Reclasificaciones y otros movimientos	(1.255)	(12)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>74.734</b>	<b>101.887</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Emisión de Obligaciones Negociables IRSA

El 26 de agosto de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por un monto de USD 58,1 a continuación se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 58,1 a 3 años de plazo, con una tasa fija del 3,9% e intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en tres cuotas, contadas desde la fecha de emisión: la primera por el 25% del valor nominal el 26 de agosto de 2023; la segunda por el 25% del valor nominal el 26 de febrero de 2024 y la tercera por el 50% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo.

## Rescate de Obligaciones Negociables Clase VII de IRSA

En fecha 17 de noviembre de 2021 se informó mediante Hecho Relevante que IRSA resolvió rescatar anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase VII con vencimiento en el día 21 de enero de 2022, las cuales se encontraban vigentes y en circulación. El rescate propuesto se llevó a cabo el día 25 de noviembre de 2021 de acuerdo con los términos y condiciones estipulados en el Suplemento de Prospecto de esta emisión.

## 21. Impuestos

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

### Modificaciones impositivas – República Argentina

Debido a la promulgación de la Ley 27.630 publicada en Boletín Oficial el 16 de junio del 2021 y con vigencia para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero del 2021, se modifican las alícuotas vigentes para el impuesto a las ganancias de sociedades de acuerdo a la siguiente escala:

Ganancia neta imponible acumulada		Pagarán	Más el %	Sobre el excedente de
Más de	A			
-	5.000.000	-	25%	-
5.000.000	50.000.000	1.250.000	30%	5.000.000
50.000.000	En adelante	14.750.000	35%	50.000.000

Los montos previstos en la escala se ajustarán anualmente, a partir del 1° de enero de 2022, considerando la variación anual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), correspondiente al mes de octubre del año anterior al del ajuste, respecto del mismo mes del año anterior. Los montos determinados por aplicación del mecanismo descripto resultarán de aplicación para los ejercicios fiscales que se inicien con posterioridad a cada actualización.

La AFIP estableció a través de la RG (AFIP) 5248/2022 un pago a cuenta extraordinario del impuesto a las ganancias cancelables en 3 cuotas mensuales, para las sociedades que cumplan con alguno de los siguientes requisitos:

- (i) El monto del impuesto determinado de la declaración jurada correspondiente al período fiscal 2021 (cierre entre agosto y diciembre 2021) o 2022 (cierre entre enero y julio 2022), según corresponda, sea igual o superior a \$ 100.000.000.
- (ii) El monto del resultado impositivo que surge de la declaración jurada, sin aplicar la deducción de los quebrantos impositivos de ejercicios anteriores, sea igual o superior a \$ 300.000.000.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

El pago a cuenta será del 25% de la base de cálculo del anticipo si se cumple el punto 1. o del 15% del resultado impositivo sin tener en cuenta los quebrantos de ejercicios anteriores si se cumple el punto 2.

El citado pago a cuenta no podrá ser cancelado a través del mecanismo de compensación y además no deberá ser tenido en cuenta cuando se efectúe una solicitud de reducción de anticipos.

El vencimiento de la primera cuota es en octubre 2022 para los del período fiscal 2021 y abril 2023 para los del período fiscal 2022.

Las sociedades que estarían dando a pagar el pago a cuenta extraordinario son: IRSA, PAMSA, Fibesa y Arcos, todas con vencimiento abril 2023.

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

Con fecha 15 de noviembre del 2021 IRSA CP en adelante "el contribuyente", que de acuerdo con lo detallado en Nota. 4.1 ha sido absorbida por la Sociedad, 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).

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, y dado los antecedentes existentes 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 y dicha impugnación podría ser convalidada por tribunales superiores por no existir a la fecha una jurisprudencia uniforme que convalide fehacientemente la posición del contribuyente. En este sentido, luego del proceso de fusión detallado en Nota 4.1, 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 \$ 1.743 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.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(16.508)	(1.571)	(633)
Impuesto diferido	13.738	(33.969)	(15.539)
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	-	(333)
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b><u>(2.770)</u></b>	<b><u>(35.540)</u></b>	<b><u>(16.505)</u></b>

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

<u>Jurisdicción del impuesto</u>	<u>Tasa del impuesto</u>
Argentina.....	25% - 35%
Uruguay.....	0% - 25%
EE.UU. ....	0% - 45%
Bermudas / Islas Vírgenes Británicas / Holanda .....	0%
Israel.....	23% - 24%

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
<b>Resultado de operaciones continuadas a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)</b>	<b>(13.080)</b>	<b>3.442</b>	<b>(26.437)</b>
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	(155)	(2.155)	2.189
Recupero de quebrantos / (Quebrantos no reconocidos)	4.649	(3.872)	(2.055)
Diferencia permanente por ajuste por inflación	15.637	5.774	4.088
Diferencial de tasa	-	(24.902)	6.115
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	(328)	(131)	4.360
Transparencia fiscal	-	(275)	372
Ajuste por inflación impositivo	(9.493)	(13.421)	(5.137)
<b>Impuesto a las ganancias de las operaciones continuadas</b>	<b><u>(2.770)</u></b>	<b><u>(35.540)</u></b>	<b><u>(16.505)</u></b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2022 fue utilizada en base a la escala mencionada en "Modificaciones impositivas – República Argentina" y las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2021 y 2020 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 30%.

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2022 y 2021 se recuperarán de la siguiente forma:

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	963	2.622
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	1.031	7.250
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b><u>1.994</u></b>	<b><u>9.872</u></b>
	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(100.056)	(121.046)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(452)	(830)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b><u>(100.508)</u></b>	<b><u>(121.876)</u></b>
<b>Total Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b><u>(98.514)</u></b>	<b><u>(112.004)</u></b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	30.06.21	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Reserva de superávit por revaluación	30.06.22
<b>Activos</b>				
Propiedades de inversión y PP&E	838	(793)	-	45
Deudas comerciales y otras deudas	1.234	279	-	1.513
Quebrantos impositivos	382	82	-	464
Préstamos	1.765	(1.594)	-	171
Créditos comerciales y otros créditos	4.814	(5.008)	-	(194)
Otros	839	(844)	-	(5)
<b>Subtotal activos</b>	<b>9.872</b>	<b>(7.878)</b>	<b>-</b>	<b>1.994</b>
<b>Pasivos</b>				
Propiedades de inversión y PP&E	(94.812)	5.809	(248)	(89.251)
Créditos por venta y otros créditos	(5.393)	5.011	-	(382)
Inversiones	(4)	(27)	-	(31)
Ajuste por inflación impositivo	(21.318)	11.106	-	(10.212)
Préstamos	3	(3)	-	-
Activos Intangibles	(123)	(557)	-	(680)
Otros	(229)	277	-	48
<b>Subtotal pasivos</b>	<b>(121.876)</b>	<b>21.616</b>	<b>(248)</b>	<b>(100.508)</b>
<b>(Pasivo) neto</b>	<b>(112.004)</b>	<b>13.738</b>	<b>(248)</b>	<b>(98.514)</b>

	30.06.20	Diferencia de conversión	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Reserva de superávit por revaluación	Desconsolidación	Incorporación por combinación de negocios	30.06.21
<b>Activos</b>							
Propiedades de inversión y PP&E	730	121	92	-	(105)	-	838
Deudas comerciales y otras deudas	13.096	3.995	(80)	-	(15.777)	-	1.234
Quebrantos impositivos	21.049	3.804	(9.649)	-	(14.822)	-	382
Préstamos	379	-	1.386	-	-	-	1.765
Créditos comerciales y otros créditos	162	-	4.652	-	-	-	4.814
Otros	3.834	856	(438)	-	(3.475)	62	839
<b>Subtotal activos</b>	<b>39.250</b>	<b>8.776</b>	<b>(4.037)</b>	<b>-</b>	<b>(34.179)</b>	<b>62</b>	<b>9.872</b>
<b>Pasivos</b>							
Propiedades de inversión y PP&E	(127.242)	(2.447)	(11.825)	(136)	46.838	-	(94.812)
Créditos por venta y otros créditos	(2.271)	-	(3.122)	-	-	-	(5.393)
Inversiones	(175)	-	171	-	-	-	(4)
Ajuste por inflación impositivo	(10.644)	-	(10.674)	-	-	-	(21.318)
Préstamos	(2.350)	(779)	154	-	2.978	-	3
Activos Intangibles	(5.895)	(1.934)	275	-	7.431	-	(123)
Otros	2.424	(862)	(4.457)	-	2.666	-	(229)
<b>Subtotal pasivos</b>	<b>(146.153)</b>	<b>(6.022)</b>	<b>(29.478)</b>	<b>(136)</b>	<b>59.913</b>	<b>-</b>	<b>(121.876)</b>
<b>(Pasivo) neto</b>	<b>(106.903)</b>	<b>2.754</b>	<b>(33.515)</b>	<b>(136)</b>	<b>25.734</b>	<b>62</b>	<b>(112.004)</b>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de junio de 2022 los quebrantos impositivos reconocidos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Fecha	Total
2022	9
2023	130
2024	261
2025	441
2026	308
2027	747
<b>Total quebrantos impositivos</b>	<b><u>1.896</u></b>

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

En función del efecto estimado y conjunto de todas estas cuestiones en los resultados de las compañías, la Gerencia estima que al 30 de junio de 2022 es probable que todos los activos por impuesto diferido reconocidos se realicen.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos) de \$ 185 para el ejercicio 2022 y \$ 3.056 al 30 de junio de 2021. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

## 22. Arrendamientos

### El Grupo como arrendatario

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

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Hasta 1 año	-	-	5.685
Más de 1 año y menos de 5 años	-	-	12.971
Más de 5 años	-	-	5.907
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24.563</u>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## El Grupo como arrendador

Arrendamientos:

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

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

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Hasta 1 año	2.709	6.597	1.796
Más de 1 año y menos de 5 años	7.066	13.215	50.938
Más de 5 años	1.274	3.716	23.899
	<u><b>11.049</b></u>	<u><b>23.528</b></u>	<u><b>76.633</b></u>

## 23. Ingresos

	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2021</u>	<u>30 de junio de 2020</u>
Ingresos por alquileres y servicios	27.281	18.093	28.092
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	505	1.679	1.796
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	4.299	1.510	4.980
<b>Ingresos totales del Grupo</b>	<u><b>32.085</b></u>	<u><b>21.282</b></u>	<u><b>34.868</b></u>

## 24. Gastos por naturaleza

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

	<u>Costos</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>Total al 30 de junio de 2022</u>
Costo de venta de bienes y servicios	609	-	-	609
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	4.311	2.012	151	6.474
Amortizaciones y depreciaciones	620	307	4	931
Honorarios y retribuciones por servicios	252	675	505	1.432
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	3.497	445	3	3.945
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.327	-	312	1.639
Impuestos, tasas y contribuciones	1.092	213	1.277	2.582
Honorarios a directores	-	1.316	-	1.316
Alquileres y expensas	257	84	7	348
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	(32)	(32)
Otros gastos	151	225	10	386
<b>Total al 30 de junio de 2022</b>	<u><b>12.116</b></u>	<u><b>5.277</b></u>	<u><b>2.237</b></u>	<u><b>19.630</b></u>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30 de junio de 2021
Costo de venta de bienes y servicios	1.639	-	-	1.639
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	3.671	1.896	239	5.806
Amortizaciones y depreciaciones	675	367	9	1.051
Honorarios y retribuciones por servicios	208	374	484	1.066
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	2.754	448	4	3.206
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	587	-	66	653
Impuestos, tasas y contribuciones	837	204	1.290	2.331
Honorarios a directores	-	1.386	-	1.386
Alquileres y expensas	310	59	23	392
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	318	318
Otros gastos	82	214	10	306
<b>Total al 30 de junio de 2021</b>	<b>10.763</b>	<b>4.948</b>	<b>2.443</b>	<b>18.154</b>

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30 de junio de 2020
Costo de venta de bienes y servicios	1.540	-	-	1.540
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	4.692	1.968	330	6.990
Amortizaciones y depreciaciones	800	369	5	1.174
Honorarios y retribuciones por servicios	369	928	108	1.405
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	4.247	558	8	4.813
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.269	-	169	1.438
Impuestos, tasas y contribuciones	1.112	220	1.530	2.862
Honorarios a directores	-	1.005	-	1.005
Alquileres y expensas	328	57	48	433
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	761	761
Otros gastos	192	308	29	529
<b>Total al 30 de junio de 2020</b>	<b>14.549</b>	<b>5.413</b>	<b>2.988</b>	<b>22.950</b>

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

	Total al 30 de junio de 2022	Total al 30 de junio de 2021	Total al 30 de junio de 2020
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	3.001	29.200	24.625
Compras y gastos	12.631	2.278	141.883
Costos financieros activados	-	-	30
Diferencia de conversión	(157)	(9.485)	20.350
Transferencias	-	(502)	495
Desconsolidación	-	(7.727)	(382)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	651
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(3.359)	(3.001)	(29.200)
<b>Total costos</b>	<b>12.116</b>	<b>10.763</b>	<b>158.452</b>

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021:

	Total al 30 de junio de 2022	Total al 30 de junio de 2021
Real estate	3.234	2.883
Otros	125	118
<b>Total inventarios al cierre del ejercicio (*)</b>	<b>3.359</b>	<b>3.001</b>

(\*) Incluye propiedades para la venta e inventarios

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 26. Otros resultados operativos, netos

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Resultado por compra/venta de subsidiaria y asociadas	-	59	(15)
Donaciones	(150)	(223)	(244)
Juicios y otras contingencias	(276)	(142)	(269)
Honorarios por administración	37	16	37
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	128	157	417
Otros	322	(8)	269
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>61</b>	<b>(141)</b>	<b>195</b>

## 27. Resultados financieros, netos

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Ingresos financieros:			
- Intereses ganados	463	591	491
- Dividendos ganados	-	1	34
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>463</b>	<b>592</b>	<b>525</b>
Costos financieros:			
- Intereses perdidos	(8.291)	(11.437)	(14.524)
- Otros costos financieros	(902)	(1.299)	(923)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(9.193)</b>	<b>(12.736)</b>	<b>(15.447)</b>
Costos financieros capitalizados	-	768	277
<b>Total costos financieros</b>	<b>(9.193)</b>	<b>(11.968)</b>	<b>(15.170)</b>
Otros resultados financieros:			
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	1.454	8.720	828
- Diferencias de cambio, neta	14.406	11.512	(15.386)
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	1.460	(156)	228
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	33	(740)	(901)
- Otros resultados financieros	439	(121)	-
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>17.792</b>	<b>19.215</b>	<b>(15.231)</b>
- RECPAM	2.789	(2.370)	(26)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>11.851</b>	<b>5.469</b>	<b>(29.902)</b>

## 28. Resultado por acción

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Promedio ponderado de acciones en circulación	809	588	575
Ajustes para el cálculo del resultado por acción diluido			
Acciones propias	2	-	2
Warrants	80	-	-
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	<b>891</b>	<b>588</b>	<b>577</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## (a) Básico

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 “Ganancias por Acción”, dividiendo la ganancia atribuible a los accionistas del Grupo por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones continuadas	34.552	(37.515)	49.084
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones discontinuadas	-	(11.562)	(13.984)
Total Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	34.552	(49.077)	35.100
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	809	588	575
<b>Resultado por acción básico</b>	<b>42,73</b>	<b>(83,41)</b>	<b>61,00</b>

## (b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluibles. El Grupo posee acciones propias en cartera y, a partir del ejercicio 2021, warrants con potencial efecto dilutivo. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones continuadas	34.552	(37.515)	49.084
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo de operaciones discontinuadas	-	(11.562)	(13.984)
Total Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	34.552	(49.077)	35.100
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	891	588	579
<b>Resultado por acción diluido</b>	<b>38,79</b>	<b>(83,41)</b>	<b>60,66</b>

## 29. Beneficios a empleados y pagos basados en acciones

### *Plan de Incentivos*

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

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

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

Para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 el Grupo ha incurrido en un cargo en relación al Plan de Incentivos de \$ 1,0.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Al inicio	2,1	2,4	2,8
Otorgadas	-0,1	-0,3	-0,4
Al cierre	2,0	2,1	2,4

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

## Plan de contribuciones definidas

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios.

Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias:

- jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable;
- incapacidad o discapacidad total o permanente del participante;
- muerte del participante.

En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años.

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a \$ 101 y \$ 94 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.

## 30. Transacciones con partes relacionadas

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

## Compensaciones al Directorio

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

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

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

### **Compensaciones al Senior Management**

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

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

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

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

La compensación agregada al Senior Management por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 asciende a \$ 77.

### **Contrato de Servicios Corporativos con Cresud**

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

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

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

## **Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales**

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

Además, IRSA alquila diferentes espacios en nuestros centros comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como BHSa.

## **Donaciones otorgadas a Fundación IRSA y a Fundación Museo de los Niños**

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

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

## **Servicios Legales**

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

## **Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Venta de espacio publicitario en medios

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

## Compraventa de activos financieros

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

## Inversión en fondos de inversión de BACS

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

## Préstamos

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

## Operaciones financieras y de servicios con BHSA

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

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 30 de junio de 2022 y 2021:

Rubro	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Créditos por ventas y otros créditos	4.382	4.888
Inversiones en activos financieros	2.834	2.583
Préstamos	(166)	(1.479)
Pasivos por arrendamiento	-	(10)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.114)	(740)
<b>Total</b>	<b>5.936</b>	<b>5.242</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick LLC	30	38	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Condor	-	902	Acciones preferidas	Créditos por ventas y otros créditos
	-	469	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	-	8	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	-	79	Otros	Inversiones en activos financieros
Comparaencasa Ltd.	273	-	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	(41)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Galerias Pacifico	703	214	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Lipstick Management LLC	-	(262)	Préstamos obtenidos	Préstamos
Metropolitan 885 Third Av. LLC (1)	-	(774)	Préstamos obtenidos	Préstamos
La Rural S.A.	246	120	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	204	335	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(5)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	4	-	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(21)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos	1	3	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(61)	(60)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	7	10	Arrendamientos y/o derechos de usos de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(3)	Aportes pendientes de integración	Deudas comerciales y otras deudas
	19	10	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(63)	(172)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(42)	(120)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	50	40	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(10)	Pasivos por arrendamiento	Pasivos por arrendamiento
	-	11	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>1.326</b>	<b>819</b>		
Cresud	5	21	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(416)	(146)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	2.561	2.504	Obligaciones negociables	Inversiones en activos financieros
	(205)	(236)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(5)	Pagos basados en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>1.942</b>	<b>2.138</b>		
Futuros y Opciones S.A.	-	(156)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	2	5	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(42)	(52)	Obligaciones negociables	Préstamos
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>(40)</b>	<b>(203)</b>		
Directores	(364)	(207)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	603	8	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Yad Levim LTD (2)	2.209	2.638	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Otras (3)	(13)	(2)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(3)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	274	25	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(14)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(12)	(2)	Management Fee	Deudas comerciales y otras deudas
	25	31	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
<b>Total otras</b>	<b>2.708</b>	<b>2.488</b>		
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>5.936</b>	<b>5.242</b>		

(1) Con fecha 31/01/2021 se liquidó Metropolitan 885 3rd Av. LLC

(2) Con fecha 22/03/2022 se renovó el préstamo suscripto entre la subsidiaria Tyrus S.A. y la sociedad YAD LEVIIM LTD. por el plazo de 2 años, manteniéndose las mismas condiciones

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un resumen de los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020	Descripción de la operación
BACS	58	128	126	Operaciones financieras
Metropolitan 885 Third Av. LLC (1)	-	25	(11)	Operaciones financieras
BHN Vida S.A	25	25	25	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Seguros Generales S.A.	24	10	25	Arrendamientos y/o derechos de uso
Lipstick Management LLC	20	14	(36)	Operaciones financieras
Metropolitan 885 Third Av. LLC	31	24	(10)	Operaciones financieras
Comparaencasa Ltd.	192	-	-	Operaciones financieras
La Rural S.A.	-	(25)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Condor	27	418	-	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos	136	(5)	92	Operaciones financieras
	(14)	(13)	23	Arrendamientos y/o derechos de uso
	31	-	(323)	Servicios corporativos
<b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>530</b>	<b>601</b>	<b>(89)</b>	
Cresud	61	59	48	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(1.139)	(1.169)	(1.154)	Servicios corporativos
	(25)	540	551	Operaciones financieras
<b>Total controlante</b>	<b>(1.103)</b>	<b>(570)</b>	<b>(555)</b>	
Helmir	1	157	-	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b>	<b>1</b>	<b>157</b>	<b>-</b>	
Directores	(1.316)	(1.386)	(1.005)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(77)	(72)	(74)	Honorarios y remuneraciones
Yad Levim LTD	113	-	-	Operaciones financieras
Otras (2)	6	-	-	Servicios corporativos
	10	(26)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	17	(3)	-	Operaciones financieras
	(63)	(87)	-	Donaciones
	(15)	-	(57)	Honorarios y remuneraciones
	(49)	(49)	(72)	Servicios legales
<b>Total otras</b>	<b>(1.374)</b>	<b>(1.623)</b>	<b>(1.208)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>(1.946)</b>	<b>(1.435)</b>	<b>(1.852)</b>	

(1) Con fecha 31/01/2021 se liquidó Metropolitan 885 3rd Av. LLC

(2) Se encuentran incluidos Isaac Elzstain e Hijos, CAMSA, Hamonet, Ramat Hanassi, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Austral Gold, La Rural, TGLT y Fundación IRSA

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	Descripción de la operación
Cresud	-	289	Dividendos otorgados
<b>Total dividendos distribuidos</b>	<b>-</b>	<b>289</b>	
Quality	41	(49)	Aportes irrevocables otorgados
Condor	865	-	Canje de acciones
Puerto Retiro	-	(20)	Aportes irrevocables otorgados
Comparaencasa	129	-	Aportes irrevocables otorgados
<b>Total aporte en asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>(1.035)</b>	<b>(69)</b>	
Condor	3.586	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>3.586</b>	<b>-</b>	

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 31. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (3)	Monto (1)	T.C. (2)	Total al 30 de junio de 2022	Total al 30 de junio de 2021
<b>Activo</b>				
<b>Créditos y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	27	125,03	3.413	5.329
Euros	-	130,88	11	39
<b>Créditos con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	18	125,23	2.264	3.152
<b>Total Créditos y otros créditos</b>			<b>5.688</b>	<b>8.520</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	14	125,03	1.723	1.107
Libras	1	130,95	98	164
Nuevo Israel Shekel	16	35,93	574	1.000
<b>Inversiones con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	23	125,23	2.864	3.676
<b>Total inversiones en activos financieros</b>			<b>5.259</b>	<b>5.947</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	74	125,03	9.224	1.728
Euros	-	130,88	1	2
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>9.225</b>	<b>1.730</b>
<b>Total Activo</b>			<b>20.172</b>	<b>16.197</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	9	125,23	1.073	1.983
Euros	-	131,40	1	52
<b>Deudas con partes relacionadas:</b>				
Dólares estadounidenses	-	125,23	60	87
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>1.134</b>	<b>2.122</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	499	125,23	62.503	82.145
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	1	125,23	139	2.386
<b>Total Préstamos</b>			<b>62.642</b>	<b>84.531</b>
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Dólares estadounidenses	-	125,23	16	95
<b>Total Instrumentos financieros derivados</b>			<b>16</b>	<b>95</b>
<b>Pasivos por arrendamientos</b>				
Dólares estadounidenses	9	125,23	1.115	1.282
<b>Pasivos por arrendamientos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	-	125,23	-	10
<b>Total pasivos por arrendamientos</b>			<b>1.115</b>	<b>1.292</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>64.907</b>	<b>88.040</b>

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

(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2022 según Banco Nación Argentina.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 32. Resultado de operaciones discontinuadas

Los resultados de las operaciones discontinuas incluyen las operaciones de IDBD/DIC las cuales fueron desconsolidadas en ejercicios anteriores (ver Nota 4.G a los Estados Financieros Anuales al 30 de junio de 2021) y se han reclasificados los resultados de los ejercicios comparativos.

	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021	30 de junio de 2020
Ingresos	-	62.057	255.065
Costos	-	(50.353)	(182.872)
<b>Ganancia bruta</b>	<b>-</b>	<b>11.704</b>	<b>72.193</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	(45)	(7.363)
Gastos generales y de administración	-	(7.143)	(24.309)
Gastos de comercialización	-	(6.805)	(33.302)
Desvalorización de asociadas y negocios conjuntos	-	-	(6.084)
Otros resultados operativos, netos	-	2.322	879
<b>Resultado operativo</b>	<b>-</b>	<b>33</b>	<b>2.014</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	1.178	3.567
<b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>1.211</b>	<b>5.581</b>
Ingresos financieros	-	862	3.316
Costos financieros	-	(11.316)	(41.940)
Otros resultados financieros	-	749	(19.789)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>-</b>	<b>(9.705)</b>	<b>(58.413)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>-</b>	<b>(8.494)</b>	<b>(52.832)</b>
Impuesto a las ganancias	-	454	(413)
<b>Resultado del ejercicio de operaciones que se discontinúan</b>	<b>-</b>	<b>(8.040)</b>	<b>(53.245)</b>
Resultado por pérdida de control	-	(6.593)	45.133
<b>Resultado del ejercicio de operaciones discontinuadas</b>	<b>-</b>	<b>(14.633)</b>	<b>(8.112)</b>
<b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a:</b>			
Accionistas de la sociedad controlante	-	(11.562)	(13.984)
Interés no controlante	-	(3.071)	5.872
<b>Resultado de operaciones discontinuadas atribuible a los accionistas de la sociedad controlante por acción:</b>			
Básico	-	(19,65)	(24,30)
Diluido	-	(19,65)	(24,30)

## 33. Otros hechos relevantes del ejercicio

### Celebración de Asamblea General Ordinaria de accionistas

Con fecha 21 de octubre de 2021 se celebró la Asamblea General Ordinaria de accionistas donde se resolvió:

- Desafectar parcialmente la Reserva Especial por hasta la suma de \$ 30.693 millones, importe que ajustado por inflación asciende a la suma de \$ 50.332 millones, a efectos de absorber la totalidad de los resultados negativos acumulados al 30 de junio de 2021.

### Ejercicio de warrants

Durante el presente ejercicio, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Al 30 de junio de 2022 se recibieron USD 19.837, por un equivalente de warrants convertidas de 44.878.

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

## **Contexto económico en el que opera el Grupo**

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

Se describen a continuación los principales indicadores de la economía argentina:

- En junio de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 6,4% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses, al 30 de junio de 2022, alcanzó el 63,98%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central en julio de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 90,2% interanual y de 76,6% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,4%.
- En el periodo de junio 2021 a junio 2022, el peso se depreció 30,8% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 99,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 3 de marzo de 2022, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) publicó la Comunicación “A” 7466 la cual establece que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre junio y diciembre de 2022, deben presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios.

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico, el 21 de julio de 2022, el BCRA publicó la Comunicación “A” 7552 a través de la cual incluye dentro del límite de USD 100.000 en activos externos líquidos disponibles que pueden tener las entidades para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (“MULC”) a la tenencia de certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (“Cedears”). Asimismo, la norma establece que la tenencia de Cedears adquiridas hasta el 21.07.2022 que superen dicho límite combinado de USD 100.000 se podrán tener hasta el 19.08.2022. Pasado dicho plazo, las compañías deberán desarmar las posiciones de Cedears cuando superen el límite indicado.

## **Pandemia de COVID-19**

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha aproximadamente 9.500.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales del grupo se encuentran plenamente operativos, así como los edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, operativos desde diciembre de 2020, la actividad evidencia una recuperación luego de las prolongadas restricciones de flujos aéreos que afectaron directamente la afluencia de turismo internacional.

No se prevé que los efectos de la pandemia por Coronavirus afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses. La Compañía continúa monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.

## **34. Hechos posteriores**

### **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 millones en efectivo y USD 514,42 millones 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.

### **Extensión del Programa de Recompra de Acciones**

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el día 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad ha resuelto extender 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.

## **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

---

A la fecha, la Compañía ha recomprado acciones equivalentes a un total de 8.495.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 87,76% del programa aprobado y el 1% del total del capital social.

### **Venta pisos Catalinas**

Con fecha 17 de agosto la Sociedad ha vendido y transferido 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.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Reseña Informativa

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

### 1. Breve comentario sobre actividades de la Sociedad en el ejercicio, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del mismo.

Ver adjunto.

### 2. Estructura patrimonial consolidada resumida comparada con el ejercicio inmediato anterior.

	30.06.22	30.06.21	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Activo no corriente	330.373	342.492	1.038.120	1.173.491	1.328.618
Activo corriente	42.419	22.833	506.685	497.321	526.030
<b>Total Activo</b>	<b>372.792</b>	<b>365.325</b>	<b>1.544.805</b>	<b>1.670.812</b>	<b>1.854.648</b>
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	158.853	101.394	140.705	112.912	215.911
Interés no controlante	10.874	34.259	161.397	189.189	204.809
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>169.727</b>	<b>135.653</b>	<b>302.102</b>	<b>302.101</b>	<b>420.720</b>
Pasivo no corriente	116.636	193.368	889.546	1.108.362	1.177.197
Pasivo corriente	86.429	36.304	353.157	260.349	256.731
<b>Total Pasivo</b>	<b>203.065</b>	<b>229.672</b>	<b>1.242.703</b>	<b>1.368.711</b>	<b>1.433.928</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>	<b>372.792</b>	<b>365.325</b>	<b>1.544.805</b>	<b>1.670.812</b>	<b>1.854.648</b>

### 3. Estructura de resultados consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.22	30.06.21	30.06.20	30.06.19	30.06.18
<b>Resultado operativo</b>	<b>26.166</b>	<b>(9.755)</b>	<b>95.193</b>	<b>(76.847)</b>	<b>65.621</b>
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(355)	(7.182)	17.787	(17.361)	(8.124)
<b>Ganancia antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>	<b>25.811</b>	<b>(16.937)</b>	<b>112.980</b>	<b>(94.208)</b>	<b>57.497</b>
Ingresos financieros	463	592	525	461	1.848
Costos financieros	(9.193)	(11.968)	(15.170)	(11.785)	(10.595)
Otros resultados financieros	17.792	19.215	(15.231)	5.526	(27.070)
RECPAM	2.789	(2.370)	(26)	(1.686)	(2.171)
<b>Resultados financieros, netos</b>	<b>11.851</b>	<b>5.469</b>	<b>(29.902)</b>	<b>(7.484)</b>	<b>(37.988)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>37.662</b>	<b>(11.468)</b>	<b>83.078</b>	<b>(101.692)</b>	<b>19.509</b>
Impuesto a las ganancias	(2.770)	(35.540)	(16.505)	11.085	26.208
<b>Resultado del ejercicio de las operaciones continuadas</b>	<b>34.892</b>	<b>(47.008)</b>	<b>66.573</b>	<b>(90.607)</b>	<b>45.717</b>
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	(14.633)	(8.112)	(3.903)	36.086
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>34.892</b>	<b>(61.641)</b>	<b>58.461</b>	<b>(94.510)</b>	<b>81.803</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	(177)	(18.748)	34.929	(4.988)	33.264
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>34.715</b>	<b>(80.389)</b>	<b>93.390</b>	<b>(99.498)</b>	<b>115.067</b>
<b>Atribuible a:</b>					
Accionistas de la sociedad controlante	34.374	(57.080)	32.677	(92.480)	43.562
Interés no controlante	341	(23.309)	60.713	(7.018)	71.505

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 4. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparada con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.22	30.06.21	30.06.20	30.06.19	30.06.18
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) por actividades operativas	12.677	2.389	76.630	66.603	50.295
Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión	11.195	110.455	112.306	27.561	(75.202)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) por actividades de financiación	(13.663)	(79.234)	(199.697)	(68.358)	(15.178)
<b>Aumento / (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>10.209</b>	<b>33.610</b>	<b>(10.761)</b>	<b>25.806</b>	<b>(40.085)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	3.167	222.556	212.910	204.366	176.222
Efectivo y equivalentes de efectivo reclasificados a disponible para la venta	-	-	(1.109)	(595)	(2.109)
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	(399)	(371)	(500)	(257)	(2.154)
Desconsolidación de subsidiarias	-	(238.316)	-	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	(201)	(14.312)	22.016	(16.410)	72.494
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	<b>12.776</b>	<b>3.167</b>	<b>222.556</b>	<b>212.910</b>	<b>204.368</b>

## 5. Datos estadísticos comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

Ver adjunto.

## 6. Índices comparados con los dos ejercicios inmediatos anteriores.

	30.06.22		30.06.21		30.06.20		30.06.19		30.06.18	
<b>Liquidez</b>										
ACTIVO CORRIENTE	42.419	0,49	22.833	0,63	506.685	1,43	497.321	1,91	526.030	2,05
PASIVO CORRIENTE	86.429		36.304		353.157		260.349		256.731	
<b>Solvencia</b>										
PATRIMONIO NETO TOTAL	169.727	0,84	135.653	0,59	302.102	0,24	302.101	0,22	420.720	0,29
PASIVO TOTAL	203.065		229.672		1.242.703		1.368.711		1.433.928	
<b>Inmovilización del Capital</b>										
ACTIVO NO CORRIENTE	330.373	0,89	342.492	0,94	1.038.120	0,67	1.173.491	0,70	1.328.618	0,72
ACTIVO TOTAL	372.792		365.325		1.544.805		1.670.812		1.854.648	
<b>Rentabilidad</b>										
RESULTADO DEL EJERCICIO	34.892	0,23	(61.641)	(0,28)	58.461	0,19	(94.510)	(0,26)	81.803	0,21
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	152.690		218.878		302.102		361.411		385.216	

## 7. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el siguiente ejercicio.

Ver adjunto.

# **Informe de la Comisión Fiscalizadora**

A los señores Accionistas, Presidente y Directores 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 examinado los estados financieros consolidados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Además, hemos revisado la Memoria del Directorio correspondiente a dicho ejercicio.

Los saldos y otra información correspondientes a los ejercicios al 30 de junio de 2021 y 2020, son parte integrante de los estados financieros auditados mencionados precedentemente y, por lo tanto, deberán ser considerados en relación con esos estados financieros.

## **Responsabilidad del Directorio y del Comité de Auditoría en relación con los estados financieros consolidados**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”), y del control interno que el Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

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

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

## **Alcance de nuestro examen**

Nuestro examen fue practicado de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes. Dichas normas requieren que los exámenes de los estados financieros se efectúen de acuerdo con las normas de auditoría vigentes, e incluyan la verificación de la razonabilidad de la información significativa de los documentos examinados y su congruencia con la restante información sobre las decisiones societarias de las que hemos tomado conocimiento, expuestas en actas de Directorio y Asamblea, así como la adecuación de dichas decisiones a la ley y a los estatutos, en lo relativo a sus aspectos formales y documentales. Para realizar nuestra tarea profesional, hemos efectuado una revisión del trabajo realizado por los auditores externos de la Sociedad, Price Waterhouse & Co. S.R.L. y Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., quienes emitieron su informe con fecha 5 de septiembre de 2022. La responsabilidad de los auditores de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) se describe en la sección “Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados” del mencionado informe.

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

## **Alcance de nuestro examen (Continuación)**

El objetivo de una auditoría es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección significativa, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga la opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección significativa cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran significativas si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados. No hemos evaluado los criterios empresarios de administración, financiación, comercialización y explotación, dado que ellos son de incumbencia exclusiva del Directorio y de la Asamblea.

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

Asimismo, en relación con la Memoria del Directorio correspondiente al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, hemos verificado que contiene la información requerida por el artículo N° 66 de la Ley N° 19.550 y, en lo que es materia de nuestra competencia, que sus datos numéricos concuerdan con los registros contables de la Sociedad y otra documentación pertinente.

## **Opinión**

Basados en el trabajo realizado, con el alcance descripto más arriba, informamos que:

- a) en nuestra opinión, los estados financieros consolidados mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera consolidada de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2022, su resultado integral consolidado y de flujo de efectivo consolidados por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las NIIF; y
- b) no tenemos observaciones que formular, en materia de nuestra competencia, en relación con la Memoria del Directorio, siendo las afirmaciones sobre hechos futuros responsabilidad exclusiva del Directorio.

## **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 consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2022 se encuentran pendientes de transcripción al 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 y en las resoluciones pertinentes de la CNV;
- b) los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizadas por la CNV, 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 a los meses de mayo y junio de 2022;

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

## **Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes (Continuación)**

- c) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por la Resolución N° 797 de la CNV en relación con la presentación del informe de cumplimiento del Código de Gobierno Societario;
- d) en relación a lo determinado por las normas de la CNV, informamos que hemos leído el informe de los auditores externos, del que se desprende lo siguiente:
  - i. las normas de auditoría aplicadas son las aprobadas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (FACPCE);
  - ii. los auditores son independientes de la Sociedad de conformidad con el Código Internacional de Ética para profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código del IESBA); y
  - iii. los estados financieros consolidados han sido preparados teniendo en cuenta las NIIF y las disposiciones de la CNV.
- e) hemos verificado el cumplimiento en lo que respecta al estado de garantías de los Directores en gestión de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima a la fecha de presentación de los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022, conforme lo establecido en el punto 1.4 del Anexo I de la Resolución Técnica N° 45 de la FACPCE;
- f) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; y
- g) se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550.

**Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2022.**

Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo H. Fuxman  
Síndico Titular

# *Informe de auditoría emitido por los auditores independientes*

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

## **Informe sobre la auditoría de los estados financieros consolidados**

---

### **Opinión**

---

Hemos auditado los estados financieros consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de junio de 2022, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, y las notas a los estados financieros consolidados, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera consolidada de la Sociedad al 30 de junio de 2022, así como su resultado integral consolidado y los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

---

### **Fundamento de la opinión**

---

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

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

#### **Independencia**

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

---

### **Cuestiones clave de la auditoría**

---

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados correspondientes al presente

ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

#### Cuestione clave de la auditoría

#### Respuesta de auditoría

##### **Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados**

Como se describe en la Nota 9 a los estados financieros consolidados, la Compañía utilizó un modelo de flujos de fondos descontados para valuar sus centros comerciales, los cuales se encuentran clasificados como propiedades de inversión, cuyo saldo al 30 de junio de 2022 es de \$ 90.142 millones, representando aproximadamente el 31% del total de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de junio de 2022. Estas propiedades se valúan utilizando supuestos que la administración considera que un participante hipotético del mercado usaría para determinar un precio de transacción actual. Los principales supuestos utilizados por la administración para valuar estas propiedades de inversión incluyeron la determinación de tasas de descuento adecuadas y la proyección de variables macroeconómicas como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino. Esta técnica de valuación requiere que la administración realice juicios y estimaciones con respecto al comportamiento futuro de múltiples variables interrelacionadas, y los cambios en estos supuestos podrían tener un impacto significativo en el valor razonable de estas propiedades.

Las principales consideraciones para nuestra determinación de que los procedimientos de auditoría a realizar relacionados con las propiedades de inversión de la Compañía, valuadas usando la metodología de flujos de fondos descontados, son un asunto crítico de auditoría está sustentada en que hubo un juicio significativo por parte de la administración para determinar el valor razonable de estas propiedades debido al uso de un modelo de valuación, que incluyó supuestos significativos relacionados con la determinación de tasas de descuento y proyección de variables macroeconómicas como inflación, tipo de cambio y el producto bruto interno argentino, lo que

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

- obtener el entendimiento sobre como la gerencia y sus especialistas realizan el cálculo y validan la integridad y la exactitud de la información relevante utilizada,
- validar la apropiada utilización del modelo de valuación,
- probar el diseño y la efectividad de los controles relacionados con la valuación de las propiedades de inversión a través de la metodología de flujo de fondos descontados. Tales controles revisan el método, los supuestos significativos utilizados para su confección, la evaluación de la tasa de descuento, los expertos involucrados en la preparación, etc.
- desarrollar, con la participación de profesionales con habilidades y conocimientos especializados, rangos independientes de valores para todos los supuestos significativos y la comparación de la estimación de la administración con los rangos desarrollados independientemente. El desarrollo de la estimación independiente implicó probar la precisión de los datos proporcionados por la administración y evaluar los supuestos provistos relacionados con el comportamiento futuro de ciertas variables, como la inflación, los tipos de cambio y el producto bruto interno argentino, y el desarrollo de forma independiente del supuesto de la tasa de descuento.
- revisar las revelaciones incluidas en los estados financieros consolidados.

**Propiedades de inversión valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados (Cont.)**

a su vez, llevó a un alto grado de subjetividad y juicio del auditor para evaluar la evidencia de auditoría obtenida relacionada con la valuación, y conllevó el uso de expertos y especialistas con habilidades y conocimientos especializados en la materia.

---

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

---

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

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

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

---

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

---

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

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

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

---

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

---

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

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

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

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con el Comité de Auditoría de la Sociedad, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del presente ejercicio y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar

públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque puede preverse razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento de disposiciones vigentes informamos, que:

- a) los estados financieros consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2022 se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales, que mantienen las condiciones de seguridad e integridad en base las cuales fueron autorizados por la Comisión Nacional de Valores, excepto porque i) se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes a los meses de mayo 2022 y junio 2022;
- c) al 30 de junio de 2022 la deuda devengada a favor del Sistema Integrado Previsional Argentino de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima que surge de sus registros contables ascendía a \$ 85.414.601, no siendo exigible a dicha fecha;
- d) hemos aplicado los procedimientos sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo para IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima previstos en las correspondientes normas profesionales emitidas por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de septiembre de 2022.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(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

José Daniel Abelovich

Contador Público (U.B.A.)

C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191