

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Nota	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	7	225.081	63.353
Propiedades, planta y equipo	8	2.084	51
Propiedades para la venta	9	1.403	976
Activos intangibles	10	3.032	1.507
Derechos de uso	11	598	15
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	79.634	115.301
Créditos por impuesto a las ganancias		9	-
Créditos por ventas y otros créditos	13	835	1.917
<b>Total del activo no corriente</b>		<b>312.676</b>	<b>183.120</b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	9	6	180
Inventarios		54	2
Créditos por impuesto a las ganancias		36	11
Créditos por ventas y otros créditos	13	7.638	1.537
Inversiones en activos financieros	12	16.397	402
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	10.487	882
<b>Total del activo corriente</b>		<b>34.618</b>	<b>3.014</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>347.294</b>	<b>186.134</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		159.084	101.826
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b>159.084</b>	<b>101.826</b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	2.630	8
Préstamos	17	20.217	26.398
Pasivos por impuesto diferido	20	81.297	31.698
Provisiones	22	191	43
Pasivos por arrendamiento		-	10
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b>104.335</b>	<b>58.157</b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	16	6.299	1.177
Remuneraciones y cargas sociales		452	2
Préstamos	17	62.634	24.907
Impuesto a las ganancias		14.344	-
Provisiones	22	145	57
Pasivos por arrendamiento		1	8
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b>83.875</b>	<b>26.151</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>188.210</b>	<b>84.308</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b>347.294</b>	<b>186.134</b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Marcelo Héctor Fuxman  
Sindico 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 Separados por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

(Importes expresados en millones, excepto la información por acción,  
y a menos que se indique lo contrario)

	Nota	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	23	21.889	8.422	6.226
Costos	24	(8.021)	(4.796)	(8.560)
<b>Ganancia/ (Pérdida) bruta</b>		<b>13.868</b>	<b>3.626</b>	<b>(2.334)</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	14.807	4.429	22.307
Gastos generales y de administración	24	(3.977)	(956)	(1.049)
Gastos de comercialización	24	(1.723)	(133)	(407)
Otros resultados operativos, netos	25	103	(1.356)	(1.187)
<b>Ganancia operativa</b>		<b>23.078</b>	<b>5.610</b>	<b>17.330</b>
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(1.302)	(38.993)	26.568
<b>Ganancia/ (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>21.776</b>	<b>(33.383)</b>	<b>43.898</b>
Ingresos financieros	26	105	256	193
Costos financieros	26	(9.002)	(4.491)	(8.645)
Otros resultados financieros	26	20.880	8.832	(5.320)
RECPAM	26	2.300	(4.985)	692
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>14.283</b>	<b>(388)</b>	<b>(13.080)</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>36.059</b>	<b>(33.771)</b>	<b>30.818</b>
Impuesto a las ganancias	20	(1.806)	(13.401)	(2.127)
<b>Resultado del ejercicio</b>		<b>34.253</b>	<b>(47.172)</b>	<b>28.691</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>				
Participación en otros resultados integrales de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (i)		-	667	(272)
Superávit por revaluación		361	-	-
Diferencia de conversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (i)		(539)	(8.671)	(2.151)
<b>Otros resultados integrales del ejercicio</b>		<b>(178)</b>	<b>(8.004)</b>	<b>(2.423)</b>
<b>Total de resultados integrales del ejercicio</b>		<b>34.075</b>	<b>(55.176)</b>	<b>26.268</b>
<b>Resultado por acción del ejercicio (ii):</b>				
Básico		42,36	(80,17)	49,78
Diluido		38,45	(80,17)	49,58

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

(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 al 30.06.21 y 576.377.891 al 30.06.20. En caso de haber utilizado 808.602.760 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 58,34) correspondiente al 30.06.21 y \$ 35,48 correspondiente al 30.06.20. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 890.834.683 acciones al 30.06.22, 588.409.377 al 30.06.21 y 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 (\$ 52,95) correspondiente al 30.06.21 y \$ 32,21 correspondiente al 30.06.20. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

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 Separados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (1)	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Warrants (2)	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (3)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera									
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>657</b>	<b>2</b>	<b>34.236</b>	<b>39.535</b>	<b>243</b>	<b>2.917</b>	<b>2.629</b>	<b>23.164</b>	<b>48.775</b>	<b>(50.332)</b>	<b>101.826</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.253	34.253
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(178)	-	(178)
Recompra de acciones propias (*)	(4)	4	-	-	-	-	-	-	(325)	-	(325)
Ejercicio warrants	-	-	-	6	-	(2)	-	-	-	-	4
Incorporación por fusión	152	-	55	26.373	-	-	489	-	(77)	(3.488)	23.504
Asignación de resultados según A.G.O. del 21.10.21	-	-	-	-	-	-	-	-	(50.332)	50.332	-
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>34.291</b>	<b>65.914</b>	<b>243</b>	<b>2.915</b>	<b>3.118</b>	<b>23.164</b>	<b>(2.137)</b>	<b>30.765</b>	<b>159.084</b>

(\*) 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 34 a los estados financieros condensados consolidados anuales.

(1) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

(2) 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 estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

(3) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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 (i)	Total Otras reservas
<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>(7.705)</b>	<b>48.775</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(539)	-	361	(178)
Recompra de acciones propias	(325)	-	-	-	-	(325)
Incorporación por fusión	-	-	(19)	-	(58)	(77)
Asignación de resultados según A.G.O. del 21.10.21	-	-	-	(50.332)	-	(50.332)
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(744)</b>	<b>4.168</b>	<b>504</b>	<b>1.337</b>	<b>(7.402)</b>	<b>(2.137)</b>

(i) Incluye el superávit por revaluación.

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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 Ablovich  
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 Separados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (1)	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Warrants	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (3)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera									
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>577</b>	<b>2</b>	<b>34.177</b>	<b>35.813</b>	<b>233</b>	<b>-</b>	<b>1.194</b>	<b>23.164</b>	<b>17.233</b>	<b>25.534</b>	<b>137.927</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.172)	(47.172)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.004)	-	(8.004)
Asignación de resultados según A.G.O. del 26.10.20	-	-	-	-	-	-	1.435	-	26.067	(27.502)	-
Emisión de acciones (2)	80	-	59	3.722	-	2.917	-	-	-	-	6.778
Distribución dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.192)	(1.192)
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	10	-	-	-	(10)	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	607	-	607
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	12.882	-	12.882
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>657</b>	<b>2</b>	<b>34.236</b>	<b>39.535</b>	<b>243</b>	<b>2.917</b>	<b>2.629</b>	<b>23.164</b>	<b>48.775</b>	<b>(50.332)</b>	<b>101.826</b>

(1) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2021.

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

(3) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>(422)</b>	<b>4.168</b>	<b>(1.793)</b>	<b>25.602</b>	<b>(10.322)</b>	<b>17.233</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(8.671)	-	667	(8.004)
Asignación de resultados según A.G.O. del 26.10.20	-	-	-	26.067	-	26.067
Pagos basados en acciones	3	-	-	-	(13)	(10)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	607	607
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	-	11.526	-	1.356	12.882
<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>(7.705)</b>	<b>48.775</b>

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(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 Separados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (1)	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Warrants	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (2)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera									
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>577</b>	<b>2</b>	<b>34.177</b>	<b>35.813</b>	<b>190</b>		<b>1.194</b>	<b>23.164</b>	<b>169.168</b>	<b>(148.886)</b>	<b>115.399</b>
Ajuste de saldos iniciales (NIIF 16 y NIC 28)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.221)	(3.221)
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>577</b>	<b>2</b>	<b>34.177</b>	<b>35.813</b>	<b>190</b>		<b>1.194</b>	<b>23.164</b>	<b>169.168</b>	<b>(152.107)</b>	<b>112.178</b>
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28.691	28.691
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.423)	-	(2.423)
Asignación de resultados según A.G.O. del 30.10.19	-	-	-	-	-	-	-	-	(148.896)	148.896	-
Distribución dividendos en acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.451)	-	(1.451)
Pagos basados en acciones	-	-	-	-	43	-	-	-	(43)	-	-
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	1.163	-	1.163
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	(285)	54	(231)
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>577</b>	<b>2</b>	<b>34.177</b>	<b>35.813</b>	<b>233</b>		<b>1.194</b>	<b>23.164</b>	<b>17.233</b>	<b>25.534</b>	<b>137.927</b>

(1) Incluye \$ 1 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2020.

(2) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>	<b>(404)</b>	<b>4.168</b>	<b>643</b>	<b>175.949</b>	<b>(11.188)</b>	<b>169.168</b>
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(2.151)	-	(272)	(2.423)
Reserva por pagos basados en acciones	(18)	-	-	-	(25)	(43)
Asignación de resultados según A.G.O. del 30.10.19	-	-	-	(148.896)	-	(148.896)
Distribución dividendos en acciones	-	-	-	(1.451)	-	(1.451)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	1.163	1.163
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	-	(285)	-	-	(285)
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>	<b>(422)</b>	<b>4.168</b>	<b>(1.793)</b>	<b>25.602</b>	<b>(10.322)</b>	<b>17.233</b>

No existen dividendos acumulativos impagos de acciones preferidas.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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 Separados 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	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
<b>Actividades operativas (1)</b>				
Ganancia/ (Pérdida) del ejercicio		34.253	(47.172)	28.691
Ajustes:				
Impuesto a las ganancias	20	1.806	13.401	2.127
Amortizaciones y depreciaciones	24	945	51	20
Resultado por venta de propiedades para la venta		(266)	(3.637)	2.314
Resultados financieros, netos		(17.610)	(1.947)	18.231
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(14.807)	(4.429)	(22.307)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	1.302	38.993	(26.568)
Resultado por venta de subsidiarias y asociadas		-	1.312	1.141
Provisiones y previsiones		1.426	173	276
Honorarios por gerenciamiento		-	-	-
Disminución/(Aumento) de propiedades para la venta y en desarrollo	9	517	(93)	(3.416)
Disminución en inventarios		4	-	-
Aumento en remuneraciones y cargas sociales		57	-	-
Disminución/ (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		1.236	(164)	(35)
Utilización de provisiones		(79)	(43)	(2)
(Disminución)/ Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(553)	1.051	4.146
<b>Flujo neto de efectivo generado/ (utilizado en) por actividades operativas</b>		<b><u>8.231</u></b>	<b><u>(2.504)</u></b>	<b><u>4.618</u></b>
<b>Actividades de inversión (1)</b>				
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(517)	(1.333)	(5.408)
Adquisición de propiedades de inversión		(5.831)	(8)	-
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(51)	(38)	(3)
Adquisición de intangibles	10	(5)	(7)	(5)
Incremento de inversiones en activos financieros		(20.778)	(1.350)	(18.332)
Cobros por venta de propiedades de inversión		25.959	43	-
Cobro por venta de propiedades, planta y equipo		2	-	-
Instrumentos financieros derivados netos		(11)	-	-
Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		(122)	-	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(191)	-	(303)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		9.454	3.818	19.583
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		693	-	18
Intereses cobrados		271	-	-
Dividendos cobrados		1.455	-	1.451
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades de inversión</b>		<b><u>10.328</u></b>	<b><u>1.125</u></b>	<b><u>(2.999)</u></b>
<b>Actividades de financiación (1)</b>				
(Cancelación)/ Obtención neta de préstamos a corto plazo		(528)	(864)	3.022
Toma de préstamos		560	-	-
Cancelación de préstamos		(1.742)	(1.968)	(2.022)
Intereses pagados		(8.191)	(6.043)	(7.064)
Préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		1.352	22.628	7.620
Cancelación de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(10)	(69)	(1.620)
Pago de pasivos por arrendamientos		(12)	(5)	-
Recompra de acciones propias		(325)	-	-
Ejercicio de warrants		4	-	-
Cancelación de capital de obligaciones negociables		(8.005)	(36.683)	(25.130)
Emisión de obligaciones negociables		4.304	15.821	29.394
Emisión de capital		-	6.778	-
Pago de instrumentos financieros derivados		-	(61)	(428)
Venta de obligaciones negociables propias		4.252	-	-
Recompra de obligaciones negociables		(833)	(2.734)	(335)
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en)/ generado por actividades de financiación</b>		<b><u>(9.174)</u></b>	<b><u>(3.200)</u></b>	<b><u>3.437</u></b>
<b>Aumento/ (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b><u>9.385</u></b>	<b><u>(4.579)</u></b>	<b><u>5.056</u></b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	12	882	5.428	123
Incorporación de efectivo y equivalentes de efectivo por fusión		88	-	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		236	33	249
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(104)	-	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio</b>	12	<b><u>10.487</u></b>	<b><u>882</u></b>	<b><u>5.428</u></b>

(1) Ver operaciones que no afectan fondos en la Nota 14 a los presentes estados financieros.

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

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

## Notas a los Estados Financieros Separados

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

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

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

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

La Sociedad administra, desarrolla y es propietaria de una cartera de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades en alquiler en Buenos Aires. Adicionalmente, IRSA a través de su inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos participa en la operación de hoteles en el país.

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

### 2. Resumen de las políticas contables significativas

#### 2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros 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 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, sean expresados 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 la existencia de 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 separados han sido expresados en término de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2022 de acuerdo con NIC 29.



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 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 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 Federación Argentina de Consejos Profesionales en Ciencias Económicas (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 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 dentro de Resultados financieros, netos en una nueva línea llamada RECPAM.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

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

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la FACPCE, el mismo estará determinado en función al Índice de Precios Mayoristas (IPIM) hasta el año 2016, considerando para los meses de noviembre y diciembre de 2015 la variación promedio de Índices de Precios al Consumidor (IPC) de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, debido a que durante esos dos meses no hubo mediciones de IPIM a nivel nacional. Luego, a partir de enero de 2017, se considerará el Índice de Precios al Consumidor Nacional (IPC Nacional). 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>al 30 de junio de</u>	<u>al 30 de junio de</u>	<u>Acumulado 3 años al 30</u>
Anual	<u>2020</u> 43%	<u>2021</u> 50%	<u>2022</u> 64%	<u>de junio de 2022</u> 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.

## 2.2. Nuevas normas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados se encuentran expuestas en Nota 2 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

---

## 2.3. 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 la NIC 29 (Nota 2.1).

## 3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

## 4. Adquisiciones y disposiciones

### 4.1 Fusión por absorción IRSA e IRSA Propiedades Comerciales

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, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y 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.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	<b>01.07.2021 (*)</b>
Propiedades de inversión	166.497
Propiedades, planta y equipo	2.206
Propiedades para la venta	217
Activos intangibles	1.917
Derechos de uso	1.190
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (**)	(32.947)
Créditos por impuesto a las ganancias	49
Créditos por ventas y otros créditos	7.234
Inventarios	56
Inversiones en activos financieros	4.209
Efectivo y equivalentes	88
<b>Total del Activo</b>	<b>150.716</b>
Deudas comerciales y otras deudas	6.865
Préstamos	55.086
Pasivos por impuesto diferido	62.916
Provisiones	225
Remuneraciones y cargas sociales	393
Impuesto a las ganancias	1.540
Pasivo por arrendamiento	(2)
<b>Total del Pasivo</b>	<b>127.023</b>
<b>Total Activos netos (***)</b>	<b>23.693</b>

(\*) La absorción se realizó a los valores contables de la sociedad absorbida a la fecha efectiva de fusión. Dichos valores han sido reexpresados al 30 de junio de 2022.

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

(\*\*\*) Incluye 189 millones de gastos por la fusión.

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 en Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales.

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

### Principios y procedimientos de administración de riesgo

La función de administración de riesgo se ejerce con respecto a los riesgos financieros. El riesgo financiero comprende el 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), el riesgo crediticio, el riesgo de liquidez y el riesgo de capital.

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

#### (a) Administración del riesgo de mercado

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

Los ejemplos 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, variaciones en la tasa de interés y variaciones en el tipo de cambio de moneda extranjera.

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

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

---

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

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

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

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en dólares equivale a la suma de \$ 59.243 y \$ 28.150, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una variación del 10% de la moneda extranjera en comparación con el peso argentino al cierre del ejercicio tendría un impacto en el resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, en \$ 5.924 y \$ 2.815, respectivamente.

## ***Riesgo de tasa de interés***

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

El objetivo primario de las actividades de inversión de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. La Sociedad 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 de la Sociedad principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 17). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen a la Sociedad al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen a la Sociedad al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

En Nota 17 se desglosan los préstamos a tasa fija y tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021.

La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, un aumento del 1% en la tasa de interés variable al cierre del ejercicio aumentaría la pérdida antes de impuestos por un monto de \$ 0,5 y \$ 130,2, por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. Una disminución de un punto porcentual en la tasa de interés variable tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

Al 30 de junio de 2022 y 2021, el valor total de las inversiones de la Sociedad en acciones de compañías públicas equivale a la suma de \$ 177 y \$ 0,059, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% de los precios de las acciones en cartera disminuiría en \$ 17,6717 y \$ 0,0059 las ganancias antes de impuesto de los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. Una disminución del 10% de los precios de las acciones en cartera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Al 30 de junio de 2022	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	3.287	23	22	14	8	3.354
Préstamos	62.634	17.682	2.535	-	-	82.851
Pasivos por arrendamiento	1	-	-	-	-	1
<b>Total</b>	<b>65.922</b>	<b>17.705</b>	<b>2.557</b>	<b>14</b>	<b>8</b>	<b>86.206</b>

  

Al 30 de junio de 2021	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	1.120	-	-	-	-	1.120
Préstamos	24.907	15.283	11.115	-	-	51.305
Pasivos por arrendamiento	8	8	2	-	-	18
<b>Total</b>	<b>26.035</b>	<b>15.291</b>	<b>11.117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52.443</b>

## (d) Administración del riesgo de capital

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

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

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

	30.06.2022	30.06.2021
Ratio de apalancamiento (i)	34,25%	33,50%
Ratio de endeudamiento (ii)	36,58%	77,90%

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

## 6. Información sobre las principales subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Entre sus principales subsidiarias se encuentran Tyrus, Efanur, Panamerican Mall S.A y Torodur S.A. Entre las principales asociadas se encuentra BHSA. Entre los principales negocios conjuntos se encuentran Cyrsa S.A., Puerto Retiro S.A y Quality S.A..

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	30.06.2022	30.06.2021
<b>Inicio del ejercicio</b>	<b>115.301</b>	<b>163.203</b>
Participación en los resultados, netos	(1.302)	(38.927)
Otros resultados integrales	(539)	(8.004)
Desvalorización	-	(66)
Aportes de capital (Nota 28)	771	5.839
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	(32.947)	-
Cambios en interés no controlante	-	607
Distribución de dividendos (Nota 28)	(1.729)	(16.699)
Venta de participación	-	(3.534)
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	12.882
Otros	(6)	-
<b>Cierre del ejercicio (i)</b>	<b>79.549</b>	<b>115.301</b>

- (i) Al 30 de junio de 2022 incluye (\$ 85) en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria			Participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales		
	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
<b>Subsidiarias</b>								
IRSA CP (11)	-	78,07%	79,27%	-	92.621	-	(28.928)	35.797
Tyrus	100,00%	100,00%	100,00%	5.396	6.031	(494)	(12.282)	(12.179)
Efanur	100,00%	100,00%	100,00%	3.936	4.441	(505)	(703)	476
Ritelco S.A.	100,00%	100,00%	100,00%	1.607	1.486	121	(3.004)	305
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	95,13%	1.502	1.509	(21)	(797)	(556)
ECLASA	98,93%	99,08%	96,74%	2.400	2.884	149	(613)	328
Palermo Invest S.A.	97,34%	97,34%	97,00%	1.879	1.548	309	395	10
NFSA	76,34%	76,34%	76,34%	652	751	(98)	(254)	(33)
Lao Liao Resort S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	714	823	(110)	(23)	(34)
HASAU	100,00%	100,00%	100,00%	398	454	(138)	(312)	(97)
Liveck S.A.	9,30%	9,30%	9,30%	154	118	(14)	(20)	(20)
Panamerican Mall S.A. (12)	80,00%	-	-	34.434	-	(838)	-	-
Torodur S.A. (12)	100,00%	-	-	10.288	-	(2.219)	-	-
Arcos del Gourmet S.A. (12)	90,00%	-	-	3.369	-	1.646	-	-
Shopping Neuquén S.A. (12)	99,95%	-	-	3.131	-	1.734	-	-
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (8)(7)(6)(12)	95,40%	-	-	969	-	(5)	-	-
We Are Appa S.A. (12)	93,63%	-	-	214	-	(523)	-	-
Entertainment Holdings S.A. (12)	70,00%	-	-	103	-	159	-	-
Emprendimiento Recoleta S.A. (4)(12)	53,68%	-	-	78	-	(31)	-	-
Entretenimiento Universal S.A. (5)(12)	3,75%	-	-	(1)	-	2	-	-
Fibesa S.A. (5)(12)	97,00%	-	-	(84)	-	77	-	-
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	50,00%	50,00%	50,00%	795	351	443	(112)	205
<b>Asociadas</b>								
BHSA (1) (2)	4,93%	4,93%	4,93%	1.539	1.397	145	(205)	(154)
Manibil S.A. (3)	-	-	49,00%	-	-	-	(26)	-
BACS (2)	37,72%	37,72%	33,36%	707	789	(83)	(105)	87
TGLT (9)(10)(12)	27,82%	-	-	813	-	(723)	-	-
<b>Negocios conjuntos</b>								
Cyrsa S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	76	98	(22)	(8)	10
Quality Invest S.A. (12)	50,00%	-	-	3.858	-	(983)	-	-
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (8)(12)	50,00%	-	-	622	-	181	-	-
<b>Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>				<b>79.549</b>	<b>115.301</b>	<b>(1.841)</b>	<b>(46.997)</b>	<b>24.145</b>

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
<b>Subsidiarias</b>						
Tyrus	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	(414)	5.367
Efanur	Uruguay	Inversora	461.751.428	133	359	3.936
Ritelco S.A.	Uruguay	Inversora	453.321.177	94	116	1.607
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.725.502.782	1.787	(22)	1.555
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	201	2.427
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	1.324.755.296	1.361	27	1.612
NFSA	Argentina	Hotelera	38.068.999	50	(174)	1.147
Llao Llao Resort S.A.	Argentina	Hotelera	73.580.206	147	(218)	1.428
HASAU	Argentina	Hotelera	603.978.099	604	(138)	422
Liveck S.A.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	54.690.725	1.811	(62)	1.090
Panamerican Mall S.A. (12)	Argentina	Inmobiliaria	397.661.430	497	(1.129)	42.960
Torodur S.A.(12)	Uruguay	Inversora	581.675.948	1.884	(2.233)	10.298
Arcos del Gourmet S.A. (12)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	1.914	3.744
Shopping Neuquén S.A. (12)	Argentina	Inmobiliaria	37.819.875	54	1.735	3.133
Centro de Entretenimiento La Plata S.A. (8)(7)(6)(12)	Argentina	Servicios Inmobiliarios	25.853	95	20	231
We Are Appa S.A. (12)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.832.538	518	(555)	49
Entertainment Holdings S.A. (12)	Argentina	Inversora	32.503.379	46	212	457
Emprendimiento Recoleta S.A. (4)(12)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	(58)	145
Entretenimiento Universal S.A.(12)	Argentina	Organización de eventos y otros	825	-	54	(29)
Fibesa S.A.(12)	Argentina	Mandataria	(i)	2	272	367
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	Argentina	Hotelera	500.000	1	885	1.590
<b>Asociadas</b>						
BHSA (1) (2)	Argentina	Financiera	73.939.835	1.500	2.920	31.251
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	(220)	1.874
TGLT (9)(12)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	925	(2.950)	4.084
<b>Negocios conjuntos</b>						
Cyrsa S.A.	Argentina	Inmobiliaria	8.748.270	9	(43)	153
Quality Invest S.A. (12)	Argentina	Inmobiliaria	225.146.912	406	(1.965)	7.563
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (8)(12)	Argentina	Inmobiliaria	13.875.000	28	351	1.191

- (1) Ver información financiera resumida en las Notas 7 y 8 de los estados financieros anuales consolidados.
- (2) Datos al 30 de junio de 2022, de acuerdo a normas del BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2022 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 30 de junio de 2022 es de \$ 7,78. Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.
- (3) Tal como se menciona en la Nota 4i. a los estados financieros anuales consolidados al 30 de junio de 2021, la Sociedad, con fecha 22 de diciembre de 2020, vendió 217.332.873 acciones, representativas del 49% del capital social de Manibil S.A. La operación se perfeccionó en febrero 2021, por lo cual la Sociedad dejó de revestir el carácter de accionista de dicha sociedad.
- (4) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de junio de 2022 se encuentra en liquidación.
- (5) Expuesto en provisiones.
- (6) Corresponde al resultado por el ejercicio de 12 meses finalizado el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.
- (7) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
- (8) Valor nominal por acción \$100.
- (9) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados anuales de IRSA Propiedades Comerciales al 30 de junio de 2021.
- (10) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad, se ha considerado la información financiera preparada por TGLT.
- (11) Ver Nota 4.1.
- (12) Incorporación por fusión con IRSA CP (Nota 4.1.).
- (i) Corresponde a 2.323.126 acciones, valor nominal por acción \$1 con derecho a 5 votos.

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

## 7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	<u>30.06.2022</u>		<u>30.06.2021</u>	
	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>
<b>Valor razonable al inicio del ejercicio</b>	<b>6.067</b>	<b>57.286</b>	<b>5.786</b>	<b>53.173</b>
Altas	7.217	1.720	8	-
Bajas	(29.098)	-	(43)	-
Traslados	57.637	(57.058)	-	-
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	98.596	67.901	-	-
Resultado neto de cambios en el valor razonable	19.669	(4.862)	316	4.113
Alta de costos financieros	15	18	-	-
Amortización costos iniciales de arrendamiento (i)	(18)	(9)	-	-
<b>Valor razonable al cierre del ejercicio</b>	<b>160.085</b>	<b>64.996</b>	<b>6.067</b>	<b>57.286</b>

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

A continuación se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 2021:

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Oficinas y otras propiedades de renta	36.719	9.209
Reserva de tierra	117.430	54.144
Propiedades en desarrollo	530	-
Centros comerciales	70.402	-
<b>Total</b>	<b>225.081</b>	<b>63.353</b>

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Ingresos (Nota 23)	21.384	243	168
Costo de alquileres y servicios (Nota 24)	(7.572)	(116)	(53)
Costo de ventas y desarrollos (Nota 24)	(170)	(95)	(82)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i) (ii)	13.980	31	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado	827	4.398	22.307

(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 \$ 31 por la venta de cocheras en Bouchard 557.

(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 (\$ 25) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio por la venta de cocheras en Bouchard 557 y \$ 56 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores por la venta de cocheras en Bouchard 557.

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 8. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Costos	459	128	438	10	-	1.035
Depreciación acumulada	(426)	(126)	(430)	(10)	-	(992)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2020</b>	<b>33</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>43</b>
Altas	-	36	2	-	-	38
Depreciación (i)	(25)	-	(5)	-	-	(30)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>
Costos	459	164	440	10	-	1.073
Depreciación acumulada	(451)	(126)	(435)	(10)	-	(1.022)
<b>Valor residual al 30 junio de 2021</b>	<b>8</b>	<b>38</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51</b>
Altas	11	2	38	-	-	51
Bajas	-	-	(1)	-	-	(1)
Traslados	(43)	-	19	-	-	(24)
Depreciación (i)	(87)	(21)	(91)	-	-	(199)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	1.876	103	225	-	2	2.206
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.765</b>	<b>122</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2.084</b>
Costos	3.002	683	3.741	50	2	7.478
Depreciación acumulada	(1.237)	(561)	(3.546)	(50)	-	(5.394)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>1.765</b>	<b>122</b>	<b>195</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2.084</b>

(i) Al 30 de junio de 2022, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 154 en "Costos", \$ 42 en "Gastos Generales y de administración" y \$ 3 en Gastos de comercialización. Al 30 de junio de 2021, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: \$ 5 en "Costos" y \$ 25 en "Gastos Generales y de administración" (Nota 24).

Al 30 de junio de 2022 y 2021 no existen obras en curso incluidas en este rubro.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021, no hubo costos financieros activados ya que no han habido activos que califiquen para su capitalización.

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

## 9. Propiedades para la venta

La evolución en las propiedades para la venta de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	Propiedades en desarrollo	Total
<b>Al 30 de junio de 2020</b>	<b>180</b>	<b>1.322</b>	<b>2.006</b>	<b>3.508</b>
Altas	-	5	1.418	1.423
Alta de costos financieros	-	-	767	767
Bajas	-	(351)	(4.191)	(4.542)
<b>Al 30 de junio de 2021</b>	<b>180</b>	<b>976</b>	<b>-</b>	<b>1.156</b>
Altas	-	36	-	36
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	19	198	-	217
<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>199</b>	<b>1.210</b>	<b>-</b>	<b>1.409</b>
	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>		
No corriente	1.403	976		
Corriente	6	180		
<b>Total</b>	<b>1.409</b>	<b>1.156</b>		

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021 no se realizaron activaciones de costos financieros.

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

## 10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	Software de Computación	Unidades futuras a recibir por permutas	Total
<b>Saldos al 30 de junio de 2020</b>			
Costos	81	138	219
Depreciación acumulada	(41)	-	(41)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2020</b>	<b>40</b>	<b>138</b>	<b>178</b>
Altas	7	1.338	1.345
Depreciación	(16)	-	(16)
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>31</b>	<b>1.476</b>	<b>1.507</b>
Costos	88	1.476	1.564
Depreciación acumulada	(57)	-	(57)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2021</b>	<b>31</b>	<b>1.476</b>	<b>1.507</b>
Altas	5	-	5
Bajas	-	(287)	(287)
Depreciación	(110)	-	(110)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	201	1.716	1.917
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>127</b>	<b>2.905</b>	<b>3.032</b>
Costos	1.227	2.905	4.132
Depreciación acumulada	(1.100)	-	(1.100)
<b>Valor residual al 30 de junio de 2022</b>	<b>127</b>	<b>2.905</b>	<b>3.032</b>

(i) Al 30 de junio de 2022 y 2021, el cargo por depreciación de activos intangibles se ha sido imputado en "Gastos Generales y de administración" (Nota 24).

## 11. Derechos de uso

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	30.06.2022	30.06.2021
Centros comerciales	596	-
Máquinas y equipos	2	-
Oficinas	-	15
<b>Total derechos de uso</b>	<b>598</b>	<b>15</b>
No corriente	598	15
<b>Total</b>	<b>598</b>	<b>15</b>

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

	30.06.2022	30.06.2021
Centros comerciales	600	-
Otros	9	5
<b>Total amortizaciones y depreciaciones (Nota 24)</b>	<b>609</b>	<b>5</b>

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
<b>Valor al inicio del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>-</b>
Alta	2	20
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	1.190	-
Amortizaciones	(609)	(5)
<b>Valor al cierre del ejercicio</b>	<b>598</b>	<b>15</b>

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	-	(2)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(45)	(22)

## 12. Instrumentos financieros por categoría

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

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

	<u>Activos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados</u>	<u>Subtotal Activos financieros</u>	<u>Activos no financieros</u>	<u>Total</u>
		<b>Nivel 1</b>			
<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) (Nota 13)	7.017	-	7.017	2.208	9.225
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	177	177	-	177
- Fondos comunes de inversión	-	13.602	13.602	-	13.602
- Bonos	-	2.618	2.618	-	2.618
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	8.228	-	8.228	-	8.228
- Inversiones a corto plazo	-	2.259	2.259	-	2.259
<b>Total</b>	<b>15.245</b>	<b>18.656</b>	<b>33.901</b>	<b>2.208</b>	<b>36.109</b>
	<u>15.245</u>	<u>18.656</u>	<u>33.901</u>	<u>2.208</u>	<u>36.109</u>
	<u>Pasivos financieros a costo amortizado (i)</u>	<u>Subtotal Pasivos financieros</u>	<u>Pasivos no financieros</u>	<u>Total</u>	
<b>30 de junio de 2022</b>					
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	3.353	3.353	5.576	8.929	
Préstamos (Nota 17)	82.851	82.851	-	82.851	
<b>Total</b>	<b>86.204</b>	<b>86.204</b>	<b>5.576</b>	<b>91.780</b>	
	<u>86.204</u>	<u>86.204</u>	<u>5.576</u>	<u>91.780</u>	

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2021 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2021</b>					
<b>Activos según el estado de situación financiera</b>					
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables) (Nota 13)	1.636	-	1.636	1.833	3.469
Inversiones en activos financieros:					
- Fondos comunes de inversión	-	16	16	-	16
- Bonos	-	386	386	-	386
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	144	-	144	-	144
- Inversiones a corto plazo	-	738	738	-	738
<b>Total</b>	<b>1.780</b>	<b>1.140</b>	<b>2.920</b>	<b>1.833</b>	<b>4.753</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2021</b>				
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>				
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	1.117	1.117	68	1.185
Préstamos (Nota 17)	51.305	51.305	-	51.305
<b>Total</b>	<b>52.422</b>	<b>52.422</b>	<b>68</b>	<b>52.490</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 17). El valor razonable de las deudas se aproxima a su valor contable ya que, debido a su naturaleza de corto plazo, el efecto del descuento no es significativo.

Los 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	105	-	105
Intereses perdidos	(8.222)	-	(8.222)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	115	-	115
Diferencia de cambio, neta	17.336	-	17.336
Ganancia por recompra de obligaciones negociables	1.516	-	1.516
Ganancia por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	1.838	1.838
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(9)	(9)
Otros costos financieros	(581)	-	(581)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>10.269</b>	<b>1.829</b>	<b>12.098</b>

	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	256	-	256
Intereses perdidos	(4.070)	-	(4.070)
Intereses perdidos por pasivos por arrendamiento	(2)	-	(2)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	(3)	-	(3)
Diferencia de cambio, neta	4.818	-	4.818
Ganancia por recompra de obligaciones negociables	208	-	208
Ganancia por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	4.008	4.008
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(59)	(59)
Otros costos financieros	(564)	-	(564)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>643</b>	<b>3.949</b>	<b>4.592</b>

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30 de junio de 2020	Activos / pasivos financieros a costo amortizado	Activos / pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
Intereses ganados	193	-	193
Intereses perdidos	(8.317)	-	(8.317)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	16	-	16
Diferencia de cambio, neta	(5.708)	-	(5.708)
Pérdida por recompra de obligaciones negociables	(2)	-	(2)
Ganancia por activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	-	856	856
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(466)	(466)
Otros costos financieros	(328)	-	(328)
<b>Resultado neto (i)</b>	<b>(14.146)</b>	<b>390</b>	<b>(13.756)</b>

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

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

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)	7.544	(527)	7.017	1.721	(85)	1.636
<b>Pasivos financieros</b>						
Deudas comerciales y otras deudas	(3.880)	527	(3.353)	(1.202)	85	(1.117)

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

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

## 13. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.06.2022	30.06.2021
Deudores por ventas, alquileres y servicios	5.713	592
Menos: Provisión para deudores incobrables	(752)	(15)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>4.961</b>	<b>577</b>
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	1.597	807
Adelantos a proveedores	839	354
Créditos fiscales	583	1.171
Gastos pagados por adelantado	282	298
Plan incentivo largo plazo	15	25
Dividendos	-	212
Créditos diversos	196	10
<b>Total otros créditos</b>	<b>3.512</b>	<b>2.877</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>8.473</b>	<b>3.454</b>
No corriente	835	1.917
Corriente	7.638	1.537
<b>Total</b>	<b>8.473</b>	<b>3.454</b>

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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 valor razonable de los créditos por ventas y otros créditos 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 de la jerarquía de valor razonable).

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

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>15</b>	<b>26</b>
Aumentos	229	7
Disminuciones / Recuperos	(235)	(7)
Utilizaciones	(11)	-
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	1.183	-
Diferencia de conversión	64	-
RECPAM	(493)	(11)
<b>Saldo al cierre del ejercicio</b>	<b><u>752</u></b>	<b><u>15</u></b>

Los aumentos y disminuciones de la previsión se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 24). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

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

Debido a las características distintivas de cada tipo de créditos, se muestra un análisis de la antigüedad de 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):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	268	118	541	3.847	752	5.526	96,73%
Venta de propiedades	40	-	20	127	-	187	3,27%
<b>Total al 30 de junio de 2022</b>	<b>308</b>	<b>118</b>	<b>561</b>	<b>3.974</b>	<b>752</b>	<b>5.713</b>	<b>100%</b>
Alquileres y servicios	11	11	167	154	15	358	60,47%
Venta de propiedades	-	-	-	234	-	234	39,53%
<b>Total al 30 de junio de 2021</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>167</b>	<b>388</b>	<b>15</b>	<b>592</b>	<b>100%</b>

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

Los créditos por ventas relacionados con arrendamientos y servicios de los centros comerciales y oficinas representan el 96,73% y 60,47% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. La Sociedad tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los arrendamientos y servicios a cobrar no vencidos ni provisionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados.

Al 30 de junio de 2022 y 2021, la Sociedad registró resultados netos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de \$ 752 y \$ 15, respectivamente.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Créditos por financiación al consumo:

Los créditos por ventas relacionados con actividades residuales de financiación al consumo de la Sociedad representan solamente el 0,3% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2022.

Al 30 de junio de 2022, la Sociedad ha registrado una desvalorización de créditos por financiación al consumo por \$16. La estimación de riesgo crediticio es compleja y requiere del uso de modelos de calificación y puntuación, claves para la medición de los riesgos de incumplimiento. En la medición de riesgos de crédito de los consumos por tarjeta de crédito y adelantos en efectivo, la Sociedad considera dos componentes: (i) la probabilidad de incumplimiento por cliente o contraparte, y (ii) la tasa de recuperación probable de las obligaciones en mora. Los modelos se revisan con regularidad para vigilar su eficacia en relación con el desempeño real y en caso de ser necesario, para optimizarlo.

## Créditos por venta de propiedades:

Los créditos por ventas relacionados con la venta de propiedades representan el 3,27% y 39,53% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente. Estos créditos, por lo general, se cobran a su vencimiento y están garantizados con hipotecas sobre las propiedades, por lo que el riesgo crediticio de los montos pendientes de cobro se considera bajo.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021 no se registraron cargo por desvalorización de créditos por venta de propiedades.

## 14. Información de flujo de efectivo

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Diferencia de conversión	539	8.671	2.151
Otros resultados integrales subsidiarias	-	667	272
Cambios en interés no controlante	-	607	1.163
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	12.882	231
Disminución de pasivos por arrendamiento a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	3	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	127	-	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	33	-	-
Pago de dividendos a través de una disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	-	1.453
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas	-	540	15
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	569	-	-
Alta de propiedades de para la venta a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	-	530
Aumento de propiedades para la venta a través de un aumento de préstamos bancarios	-	767	230
Emisión de Obligaciones Negociables	4.368	21.011	835
Permuta de propiedades de inversión	3.139	-	-
Disminución de préstamos a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un incremento de instrumentos financieros	-	-	67
Dividendos en acciones	204	1.192	1.451
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de cobro de dividendos	-	3.966	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución en inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	1.340	-
Dividendos cobrados a través de una disminución de préstamos obtenidos de compañías subsidiarias	147	12.184	-
Cancelación de Obligaciones propias en cartera	633	-	-
Disminución de préstamos con subsidiarias a través de una disminución de créditos por ventas	-	807	-
Emisión de Obligaciones Negociables a través de una disminución de créditos por ventas	-	1.691	-
Canje de Obligaciones Negociables	-	18.463	-
Disminución en inversiones en activos financieros a través de una disminución en deudas comerciales y otras deudas	48	-	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución en préstamos	131	-	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	2	-	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	17	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	21	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través un aumento del superávit por revaluación	556	-	-
Disminución de propiedades, planta y equipo a través de un aumento de propiedades de inversión	600	-	-
Aumento de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de otras provisiones	11	-	-
Disminución del superávit por revaluación a través un aumento de pasivo por impuesto diferido	195	-	-

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
 PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
 ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
 C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 15. Patrimonio neto

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

## 16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Anticipo de clientes (*)	2.336	46
Deudas comerciales	1.098	562
Facturas a recibir	949	487
Derechos de admisión	2.215	-
Otras ganancias a devengar	76	-
Depósitos de locatarios	37	2
<b>Total deudas comerciales</b>	<b>6.711</b>	<b>1.097</b>
Honorarios a directores	615	31
Plan incentivo a largo plazo	3	23
Planes de pago de impuestos	28	2
Otras deudas	652	14
Otras deudas impositivas	920	18
<b>Total otras deudas</b>	<b>2.218</b>	<b>88</b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b>8.929</b>	<b>1.185</b>
No corriente	2.630	8
Corriente	6.299	1.177
<b>Total</b>	<b>8.929</b>	<b>1.185</b>

(\*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengaran 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, incorporados en este ejercicio debido a la fusión con IRSA CP.

El valor razonable de las deudas comerciales y otras 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 de la jerarquía de valor razonable).

## 17. Préstamos

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

	<u>Valor libros al 30.06.2022</u>	<u>Valor libros al 30.06.2021</u>	<u>Valor razonable al 30.06.2022</u>	<u>Valor razonable al 30.06.2021</u>
Obligaciones negociables	66.111	26.804	62.312	26.019
Préstamos bancarios	-	1.436	-	1.436
Partes relacionadas (Nota 28)	11.044	23.058	10.922	22.780
Descubiertos bancarios	5.696	7	5.696	7
<b>Total préstamos</b>	<b>82.851</b>	<b>51.305</b>	<b>78.930</b>	<b>50.242</b>
No corriente	20.217	26.398		
Corriente	62.634	24.907		
<b>Total</b>	<b>82.851</b>	<b>51.305</b>		

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

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

	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Saldo al inicio del ejercicio</b>	<b>51.305</b>	<b>77.933</b>
Cancelación neta préstamos de corto plazo	(528)	(863)
Intereses pagados	(8.251)	(9.313)
Intereses devengados	7.668	5.370
Diferencia de cambio	24.684	(9.752)
Toma de préstamos	10.545	61.074
Cancelación de préstamos	(10.098)	(71.974)
RECPAM	(45.551)	(1.148)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	54.331	-
Reclasificaciones y otros movimientos	(1.254)	(22)
<b>Saldos al cierre del ejercicio</b>	<b>82.851</b>	<b>51.305</b>

Al 30 de junio de 2022 y 2021 la Sociedad no posee pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos de largo plazo).

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

	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>Capital</b>		
Menos de un año	61.195	22.365
Entre 1 y 2 años	17.482	15.206
Entre 2 y 3 años	2.525	11.115
<b>Total capital</b>	<b>81.202</b>	<b>48.686</b>
<b>Intereses</b>		
Menos de un año	1.439	2.542
Entre 1 y 2 años	200	77
Entre 2 y 3 años	10	-
<b>Total intereses</b>	<b>1.649</b>	<b>2.619</b>
<b>Total préstamos</b>	<b>82.851</b>	<b>51.305</b>

El valor razonable de los préstamos corrientes a tasa fija y de los corrientes y no corrientes a tasa variable se aproxima a su valor contable, ya que el efecto del descuento no es significativo. Se considera que el valor razonable de aquellas deudas que no tienen cotización en el mercado es igual a su valor técnico, es decir valor nominal más intereses corridos.

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable de la Sociedad y por moneda de emisión que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2022 y 2021:

	<b>Peso argentino</b>	
<b>Préstamos por moneda y tasa</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>30.06.2021</b>
<b>A tasa fija:</b>		
Peso argentino	11.643	8.653
Dólar estadounidense	71.158	29.635
<b>Subtotal préstamos a tasa fija</b>	<b>82.801</b>	<b>38.288</b>
<b>A tasa variable:</b>		
Peso argentino	50	13.014
Dólar estadounidense	-	3
<b>Subtotal préstamos a tasa variable</b>	<b>50</b>	<b>13.017</b>
<b>Total préstamos bajo análisis</b>	<b>82.851</b>	<b>51.305</b>
<b>Total préstamos según estado de situación financiera</b>	<b>82.851</b>	<b>51.305</b>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Obligaciones negociables emitidas por la Sociedad y Préstamos bancarios

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

### 18. Beneficios a empleados

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

Las contribuciones pagadas por la Sociedad bajo el Plan ascienden a \$ 5 y \$ 15 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021, respectivamente.

### 19. Pagos basados en acciones

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

La Sociedad reconoció un cargo \$ 1,07 con relación al Plan de Incentivos por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y fue reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales.

### 20. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Impuesto diferido	13.512	(13.401)	(1.799)
Impuesto a las ganancias	(15.318)	-	-
Impuesto a la ganancia mínima presunta	-	-	(328)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(1.806)</u></b>	<b><u>(13.401)</u></b>	<b><u>(2.127)</u></b>

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>	<u>30.06.2020</u>
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	(12.618)	10.131	(9.245)
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(456)	(11.698)	7.970
Diferencial de tasa	-	(5.374)	190
Diferencia entre provisión y declaración jurada	(82)	-	-
Provisión quebrantos	-	(3.680)	(1.807)
Recupero quebrantos no reconocidos	4.928	-	-
Ajuste por inflación impositivo	(12.158)	(7.614)	(5.443)
RECPAM	18.212	5.794	5.908
Resultados no deducibles y otros	368	(960)	628
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(1.806)</u></b>	<b><u>(13.401)</u></b>	<b><u>(1.799)</u></b>
Provisión Impuesto a las ganancias mínima presunta	-	-	(328)
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(1.806)</u></b>	<b><u>(13.401)</u></b>	<b><u>(2.127)</u></b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2022 es del 34,99%, la misma surge de tomar un monto fijo de \$ 14.750.000 más el 35% sobre el excedente de \$50.000.000. Ver lo indicado en Nota 21 a los estados financieros intermedios consolidados. Al 30 de junio de 2021 la misma fue del 30%.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	<u>30.06.2022</u>	<u>30.06.2021</u>
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	77	726
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	799	961
<b>Activo por impuesto diferido</b>	<b>876</b>	<b>1.687</b>
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(82.146)	(33.380)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(27)	(5)
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(82.173)</b>	<b>(33.385)</b>
<b>Total pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(81.297)</b>	<b>(31.698)</b>

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021 es la siguiente:

	<u>30.06.2021</u>	<u>Incorporación por fusión</u>	<u>Cargado/(Acreditado) en resultados y reclasificaciones (i)</u>	<u>Reserva de superávit por revaluación</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Activo por impuesto diferido</b>					
Quebrantos impositivos	10.035	(1.819)	(8.133)	-	83
Previsión Quebrantos Impositivos	(10.035)	1.819	8.133	-	(83)
Préstamos	1.592	11	(1.581)	-	22
Otros	95	208	551	-	854
<b>Subtotal Activo por impuesto diferido</b>	<b>1.687</b>	<b>219</b>	<b>(1.030)</b>	<b>-</b>	<b>876</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>					
Propiedades de inversión, propiedades para la venta, PPE y AI	(23.088)	(53.174)	3.969	(195)	(72.488)
Ajuste por inflación impositivo	(10.156)	(9.961)	10.458	-	(9.659)
Otros	(141)	-	115	-	(26)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(33.385)</b>	<b>(63.135)</b>	<b>14.542</b>	<b>(195)</b>	<b>(82.173)</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(31.698)</b>	<b>(62.916)</b>	<b>13.512</b>	<b>(195)</b>	<b>(81.297)</b>

  

	<u>30.06.2020</u>	<u>Cargado/(Acreditado) en resultados y reclasificaciones (i)</u>	<u>30.06.2021</u>
<b>Activo por impuesto diferido</b>			
Quebrantos impositivos	9.172	863	10.035
Previsión Quebrantos Impositivos	(6.355)	(3.680)	(10.035)
Préstamos	257	1.335	1.592
Otros	364	(269)	95
<b>Subtotal Activo por impuesto diferido</b>	<b>3.438</b>	<b>(1.751)</b>	<b>1.687</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido</b>			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta, PPE y AI	(16.442)	(6.646)	(23.088)
Ajuste por inflación impositivo	(5.278)	(4.878)	(10.156)
Otros	(15)	(126)	(141)
<b>Subtotal pasivo por impuesto diferido</b>	<b>(21.735)</b>	<b>(11.650)</b>	<b>(33.385)</b>
<b>Pasivo por impuesto diferido, neto</b>	<b>(18.297)</b>	<b>(13.401)</b>	<b>(31.698)</b>

(i) Incluye el efecto del cambio de tasa.

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

Al 30 de junio de 2022 los quebrantos impositivos de la Sociedad prescriben según el siguiente detalle:

Fecha	Total
2027	236
<b>Subtotal quebrantos impositivos</b>	<b>236</b>

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

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

## 21. Arrendamientos

### La Sociedad como arrendadora

Arrendamientos:

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

Para el ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022, 2021 y 2020, los ingresos por alquiler básico y contingente de los arrendamientos operativos de la Sociedad vinculados con centros comerciales y oficinas y otros edificios ascendieron a \$14.473, \$ 230 y \$152, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos por ventas, alquileres y servicios" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

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

	30.06.2022	30.06.2021
Hasta 1 año	1.318	44
Más de 1 año y menos de 5 años	2.387	105
Más de 5 años	21	5
	<u>3.726</u>	<u>154</u>

## 22. Provisiones

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

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones laborales, legales y otros reclamos de la Sociedad:

	Laborales, legales y otros reclamos (i)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Total
<b>Al 30 de junio de 2020</b>	<b>192</b>	<b>495</b>	<b>687</b>
Participación en los resultados	-	(495)	(495)
Aumentos	43	-	43
Disminuciones	(34)	-	(34)
Utilizaciones	(43)	-	(43)
RECPAM	(58)	-	(58)
<b>Al 30 de junio de 2021</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>100</b>
Aumentos	227	-	227
Disminuciones	(73)	-	(73)
Utilizaciones	(79)	-	(79)
Participación en los resultados	-	85	85
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	225	-	225
RECPAM	(149)	-	(149)
<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>251</b>	<b>85</b>	<b>336</b>

(i) Los aumentos y disminuciones de provisiones laborales, legales y otros reclamos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos". Los aumentos y disminuciones de contingencias fiscales se incluyen en "Resultados financieros, netos".

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.06.2022	30.06.2021
No corriente	191	43
Corriente	145	57
<b>Total</b>	<b>336</b>	<b>100</b>

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

Asimismo, la Sociedad es parte de diversos procedimientos judiciales, incluyendo juicios fiscales, laborales, civiles, administrativos y otros juicios por los cuales no constituyó ninguna provisión en base a la información evaluada a la fecha. En opinión de la Gerencia, la resolución en última instancia de cualquier cuestión pendiente o posible, ya sea a nivel individual o colectivo, no tendrá un efecto adverso importante sobre la situación financiera consolidada y los resultados de las operaciones de la Sociedad. Ninguna de las cuestiones pendientes, que se encuentran bajo esta situación, se consideran significativas para la Sociedad.

## 23. Ingresos

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Alquiler base	7.532	230	152
Alquiler contingente	6.941	-	-
Derechos de admisión	1.201	-	-
Estacionamiento	393	-	-
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	194	13	16
Otros alquileres y servicios	81	-	-
Aplanamiento de contratos escalonados	(506)	-	-
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>15.836</b>	<b>243</b>	<b>168</b>
Venta de propiedades para la venta	505	8.179	6.058
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>16.341</b>	<b>8.422</b>	<b>6.226</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	5.548	-	-
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>5.548</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>21.889</b>	<b>8.422</b>	<b>6.226</b>

## 24. Gastos por naturaleza

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

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2022
Costo de venta de propiedades	239	-	-	239
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	2.263	1.620	82	3.965
Impuestos, tasas y contribuciones	921	6	951	1.878
Honorarios y retribuciones por servicios	51	429	444	924
Honorarios a directores (Nota 28)	-	1.278	-	1.278
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	2.439	263	3	2.705
Viáticos, movilidad y librería	42	88	7	137
Alquileres y expensas	236	72	6	314
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	1.040	-	232	1.272
Gastos bancarios	6	49	-	55
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	769	172	4	945
Servicios públicos y afines	15	-	-	15
Deudores incobrables (cargo y recuperó, neto)	-	-	(6)	(6)
<b>Total gastos por naturaleza al 30.06.22</b>	<b>8.021</b>	<b>3.977</b>	<b>1.723</b>	<b>13.721</b>

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
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

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2021
Costo de venta de propiedades (Nota 9)	4.542	-	-	4.542
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	11	436	21	468
Impuestos, tasas y contribuciones	54	2	80	136
Honorarios y retribuciones por servicios	5	133	12	150
Honorarios a directores (Nota 28)	-	164	-	164
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	162	66	-	228
Viáticos, movilidad y librería	2	41	-	43
Alquileres y expensas	15	44	-	59
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	20	20
Gastos bancarios	-	24	-	24
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	5	46	-	51
<b>Total gastos por naturaleza al 30.06.2021</b>	<b>4.796</b>	<b>956</b>	<b>133</b>	<b>5.885</b>

	Costos (1)	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.06.2020
Costo de venta de propiedades	8.371	-	-	8.371
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	13	434	48	495
Impuestos, tasas y contribuciones	59	-	302	361
Honorarios y retribuciones por servicios	10	192	8	210
Honorarios a directores (Nota 28)	-	175	-	175
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	79	71	-	150
Viáticos, movilidad y librería	3	77	-	80
Alquileres y expensas	20	52	3	75
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	-	-	38	38
Gastos bancarios	-	33	-	33
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	5	15	-	20
Deudores incobrables (cargo y recuperó, neto)	-	-	8	8
<b>Total gastos por naturaleza al 30.06.2020</b>	<b>8.560</b>	<b>1.049</b>	<b>407</b>	<b>10.016</b>

- (1) Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2022 incluye \$ 7.572 de costos por alquileres y servicios y \$ 449 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales \$ 170 corresponden a propiedades de inversión y \$ 279 a propiedades para la venta. Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2021 incluye \$ 116 de costos por alquileres y servicios y \$ 4.680 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales \$ 95 corresponden a propiedades de inversión y \$ 4.585 a propiedades para la venta. Por el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2020 incluye \$ 53 de costos por alquileres y servicios y \$ 8.507 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales \$ 82 corresponden a propiedades de inversión y \$ 8.425 a propiedades para la venta.

## 25. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Resultado por venta de participación en subsidiaria	-	(1.376)	(1.141)
Donaciones	(139)	(100)	(80)
Resultado por venta de asociada	-	64	-
Juicios y otras contingencias (i)	(154)	(9)	(93)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	115	(3)	16
Honorarios por administración	256	-	-
Otros	25	68	111
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>103</b>	<b>(1.356)</b>	<b>(1.187)</b>

- (i) Incluye costas y gastos judiciales.

## 26. Resultados financieros, netos

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Intereses ganados	105	256	193
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>105</b>	<b>256</b>	<b>193</b>
Intereses perdidos	(8.222)	(4.837)	(8.547)
Otros costos financieros	(780)	(421)	(328)
<b>Subtotal costos financieros</b>	<b>(9.002)</b>	<b>(5.258)</b>	<b>(8.875)</b>
Menos: Costos financieros capitalizados	-	767	230
<b>Total costos financieros</b>	<b>(9.002)</b>	<b>(4.491)</b>	<b>(8.645)</b>
Diferencia de cambio neta	17.336	4.818	(5.708)
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros	1.838	4.008	856
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(9)	(59)	(466)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	1.516	208	(2)
Otros resultados financieros	199	(143)	-
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>20.880</b>	<b>8.832</b>	<b>(5.320)</b>
RECPAM	2.300	(4.985)	692
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>14.283</b>	<b>(388)</b>	<b>(13.080)</b>

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 27. Resultado por acción

### (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 de la Sociedad por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio.

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad	34.253	(47.172)	28.691
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	809	588	576
<b>Resultado por acción básico</b>	<b>42,36</b>	<b>(80,17)</b>	<b>49,78</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. La Sociedad posee acciones propias en cartera con potencial efecto dilutivo, sin embargo al 30 de junio de 2021, la Sociedad presenta pérdidas netas por lo cual el efecto dilutivo no es tomado en cuenta. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad	34.253	(47.172)	28.691
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	891	588	579
<b>Resultado por acción diluido</b>	<b>38,45</b>	<b>(80,17)</b>	<b>49,58</b>

## 28. Transacciones con partes relacionadas

La siguiente sección ofrece una breve descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas que no se encuentran descritas en otras notas de estos estados financieros y/o en la Nota 30 de los estados financieros consolidados anuales.

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

Rubro	30.06.2022	30.06.2021
Derechos de uso de activos	596	15
Créditos por ventas y otros créditos	1.893	1.370
Inversiones en activos financieros	1.728	385
Deudas comerciales y otras deudas	(1.497)	(563)
Pasivos por arrendamiento	-	(18)
Préstamos	(11.044)	(23.058)
<b>Total</b>	<b>(8.324)</b>	<b>(21.869)</b>



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2022	30.06.2021	Descripción de la operación
Cresud	(3)	(2)	Plan de incentivo a largo plazo a pagar
	-	(1.172)	Obligaciones negociables
	1.728	-	Bonos
	(611)	(84)	Servicios corporativos a pagar
	(8)	(18)	Reintegro de gastos a pagar
	5	11	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(2)	(3)	Honorarios por gerenciamiento a pagar
<b>Total controlante</b>	<b>1.109</b>	<b>(1.268)</b>	
IRSA CP (*)	-	233	Anticipos recibidos por venta de inmueble
	-	(16)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	-	(6.971)	Obligaciones negociables
	-	(12.871)	Préstamos recibidos
	-	15	Derechos de uso
	-	(82)	Servicios corporativos a pagar
	-	385	Obligaciones negociables
	-	(20)	Obligaciones negociables
	-	(10)	Reintegro de gastos a pagar
	-	(3)	Cobranzas por arrendamiento a pagar
	-	(18)	Pasivos por arrendamiento
Tyrus	4	790	Reintegro de gastos a cobrar
	549	-	Préstamos otorgados
	(1.054)	-	Obligaciones negociables
ECLSA	-	7	Reintegro de gastos a cobrar
	(688)	-	Préstamos recibidos
	-	175	Dividendos a cobrar
Panamerican Mall S.A.	1	-	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	45	-	Reintegro de gastos a cobrar
	45	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	(8)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
Arcos del Gourmet S.A.	(5)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	22	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	19	-	Reintegro de gastos a cobrar
Fibesa S.A.	3	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(4)	(92)	Préstamos recibidos
	13	21	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	(83)	-	Obligaciones negociables
Shopping Neuquen S.A.	596	-	Derechos de uso
	35	-	Reintegro de gastos a cobrar
	196	-	Préstamos otorgados
Efanur	(274)	(223)	Préstamos recibidos
Torodur S.A.	(890)	(1.104)	Obligaciones negociables
	(3)	-	Reintegro de gastos a pagar
	(7.047)	-	Préstamos recibidos
Ogden Argentina S.A.	457	-	Préstamos otorgados
	5	-	Reintegro de gastos a cobrar
Ritelco S.A.	(44)	(64)	Préstamos recibidos
	3	5	Reintegro de gastos a cobrar
Entretenimiento Universal S.A.	61	-	Préstamos otorgados
We are Appa S.A.	(26)	-	Otros pasivos
	191	-	Otros créditos
	4	-	Reintegro de gastos a cobrar
La Arena S.A.	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
IRSA International LLC	(38)	-	Otros pasivos
	(150)	-	Préstamos recibidos
Emprendimiento Recoleta S.A.	1	2	Plan de incentivo en acciones a cobrar
	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
Boulevard Norte S.A.	(6)	-	Reintegro de gastos a pagar
Centro de Entretenimiento La Plata S.A.	61	-	Otros créditos
	(2)	-	Otros pasivos
Palermo Invest S.A.	-	20	Dividendos a cobrar
	2	2	Aportes a integrar
Inversora Bolívar S.A.	-	16	Dividendos a cobrar
Real Estate Investment Group VII LP	(43)	(57)	Préstamos recibidos
TGLT	10	-	Otros créditos
	(15)	(79)	Otros pasivos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	16	-	Honorarios por gerenciamiento a cobrar
	1	-	Plan de incentivo en acciones a cobrar
Quality S.A.	24	-	Aportes a Integrar
	(15)	-	Préstamos recibidos
	(1)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
<b>Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>(8.029)</b>	<b>(19.939)</b>	

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2022	30.06.2021	Descripción de la operación
Directores	-	(31)	Reintegro de gastos a pagar
	(616)	-	Honorarios
	-	8	Otros créditos
<b>Total directores</b>	<b>(616)</b>	<b>(23)</b>	
Futuros y Opciones.Com S.A.	2	-	Reintegro de gastos a cobrar
	-	(49)	Cauciones
CYRSA S.A.	(46)	(59)	Préstamos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	7	-	Reintegro de gastos a cobrar
	(1)	(2)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
BHN Vida S.A.	(3)	-	Depósitos de garantía
	(47)	(89)	Obligaciones negociables
BHN Seguros Generales S.A.	(16)	(84)	Obligaciones negociables
Consultores Asset Management S.A. (CAMSA)	19	10	Reintegro de gastos a cobrar
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(12)	-	Servicios legales
	1	2	Reintegro de gastos a cobrar
Austral Gold	3	2	Reintegro de gastos a cobrar
Fundación Museo de los Niños	6	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
IRSA - Galerías Pacífico S.A. U.T.	(567)	-	Préstamos recibidos
	(132)	(213)	Otros pasivos
La Rural S.A.	1	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
	(5)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar
New Lipstick	30	38	Reintegro de gastos a cobrar
Lipstick Management LLC	-	(180)	Préstamos recibidos
Liveck S.A.	-	3	Préstamos otorgados
Inversiones Financieras del Sur S.A.	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
Agrofy S.A.	3	-	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar
Hoteles Argentinos S.A.	9	-	Otros créditos
	-	7	Servicios de hotelería a cobrar
Nuevas Fronteras S.A.	(34)	(43)	Préstamos recibidos
	33	13	Servicios de hotelería a cobrar
Llao Llao Resorts S.A.	1	5	Servicios de hotelería a cobrar
	1	-	Reintegro de gastos a cobrar
Helmir S.A.	(42)	-	Obligaciones negociables
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(788)</b>	<b>(639)</b>	
<b>Total</b>	<b>(8.324)</b>	<b>(21.869)</b>	

(\*) Al 30 de junio de 2022 los saldos de IRSA CP están en cero debido a la fusión entre ambas compañías. Ver Nota 4.1.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Sociedad relacionada	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	Descripción de la operación
Cresud	62	13	18	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(33)	34	-	Operaciones financieras
	(1.135)	(280)	(285)	Servicios corporativos
<b>Total controlante</b>	<b>(1.106)</b>	<b>(233)</b>	<b>(267)</b>	
IRSA CP (*)	-	1.509	(3.247)	Operaciones financieras
	-	(103)	(157)	Servicios corporativos
	-	(11)	(3)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Arcos del Gourmet S.A.	(14)	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	61	-	-	Honorarios
Fibesa S.A.	5	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	3	-	-	Honorarios
	30	3	-	Operaciones financieras
Ritelco	10	5	(13)	Operaciones financieras
Torodur S.A.	1.553	(172)	(285)	Operaciones financieras
Efanur	44	16	(43)	Operaciones financieras
Helmir S.A.	1	-	-	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	(131)	(62)	171	Operaciones financieras
Lipstick Management	22	10	(34)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	(69)	-	-	Operaciones financieras
	(595)	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Ogden Argentina S.A.	(92)	-	-	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	(12)	-	-	Operaciones financieras
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	1	-	-	Honorarios
ECLSA	139	(3)	93	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	120	-	-	Honorarios
	(21)	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(49)	-	-	Operaciones financieras
Emprendimiento Recoleta S.A.	2	-	-	Honorarios
CELP S.A.	(5)	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
We are Appa S.A	9	-	-	Honorarios
	4	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(6)	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	25	-	-	Honorarios
Quality Invest S.A.	6	-	-	Honorarios
	(11)	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	-	3	Operaciones financieras
Palermo Invest	-	(2)	(8)	Operaciones financieras
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (1)	9	2	(3)	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>1.039</b>	<b>1.192</b>	<b>(3.526)</b>	
Directores	(1.278)	(164)	(175)	Honorarios
Senior Management	(77)	(15)	(18)	Honorarios
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(1.355)</b>	<b>(179)</b>	<b>(193)</b>	

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022  
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17  
ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2022	30.06.2021	30.06.2020	Descripción de la operación
BHN Seguros Generales S.A.	17	(15)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	6	-	-	Operaciones financieras
BHN Sociedad de Inversión S.A.	8	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
BHN Vida S.A.	17	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	8	-	-	Operaciones financieras
BACS Administradora de Activos S.A.	7	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Austral Gold S.A	6	7	10	Arrendamientos y/o derechos de uso
	4	-	-	Honorarios
Hamonet S.A.	(5)	2	(3)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Isaac Elsztain e Hijos S.C.A.	(12)	(8)	(8)	Arrendamientos y/o derechos de uso
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(38)	(21)	(25)	Honorarios
Banco de Crédito y Securitización S.A.	58	-	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Hoteles Argentinos S.A.	2	-	-	Arrendamiento y/o derechos de uso
Fundación IRSA	(47)	(36)	(59)	Donaciones
	2	2	3	Arrendamientos y/o derechos de uso
Museo de los niños	-	(51)	-	Donaciones
	(4)	-	-	Bonificación arrendamiento y/o derechos de uso
Fundación Puerta 18	(16)	(8)	(23)	Donaciones
Futuros y Opciones S.A.	(1)	(18)	-	Operaciones financieras
HASAU	-	2	3	Honorarios
	-	-	(5)	Operaciones financieras
Nuevas Fronteras S.A.	20	25	25	Honorarios
	9	-	(3)	Operaciones financieras
IRSA International LLC	(2)	-	-	Operaciones financieras
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (2)	3	2	3	Honorarios
	11	10	15	Arrendamientos y/o derechos de uso
	41	-	-	Operaciones financieras
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>94</b>	<b>(107)</b>	<b>(67)</b>	
<b>Total al cierre del ejercicio</b>	<b>(1.328)</b>	<b>673</b>	<b>(4.053)</b>	

(1) Se encuentran incluidos Inversora Bolívar S.A., CYRSA y Liveck S.A..

(2) Se encuentran incluidos Consultores Asset Management S.A., IRSA - Galerías Pacífico S.A. U.T., Agrofy S.A., BACS Administradora de Activos S.A. y Chacabuco 175 S.R.L.

(\*) Al 30 de junio de 2022 los saldos de IRSA CP están en cero debido a la fusión entre ambas compañías. Ver Nota 4.1.

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

Sociedad relacionada	30.06.2022	30.06.2021	Descripción de la operación
IRSA CP (*)	-	16.699	Dividendos recibidos
<b>Total distribución</b>	<b>-</b>	<b>16.699</b>	
Fibesa S.A.	(148)	-	Dividendos recibidos
Arcos del Gourmet S.A	(1.581)	-	Dividendos recibidos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>(1.729)</b>	<b>-</b>	
Tyrus	(160)	(5.179)	Aportes irrevocables
Palermo Invest S.A.	(21)	(43)	Aportes irrevocables
Inversora Bolívar S.A.	(15)	(102)	Aportes irrevocables
Qualiy S.A.	(41)	-	Aportes irrevocables
ECLSA	(167)	(388)	Aportes irrevocables
HASAU	(82)	(120)	Aportes irrevocables
Liveck	(51)	(7)	Aportes irrevocables
Torodur S.A	(234)	-	Aportes irrevocables
<b>Total aportes a subsidiarias</b>	<b>(771)</b>	<b>(5.839)</b>	

(\*) Al 30 de junio de 2022 los saldos de IRSA CP están en cero debido a la fusión entre ambas compañías. Ver Nota 4.1.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 29. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C.(3)	30.06.2022	30.06.2021
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	7,90	125,03	988	462
Euros	0,08	130,88	11	23
<b>Créditos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	10,68	125,23	1.338	845
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>2.337</b>	<b>1.330</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	5,75	125,03	719	16
<b>Inversiones en activos financieros con parte relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	13,80	125,23	1.728	385
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>2.447</b>	<b>401</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	62,00	125,03	7.752	141
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>7.752</b>	<b>141</b>
<b>Total Activo</b>			<b>12.536</b>	<b>1.872</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	3,31	125,23	415	208
Euros	0,01	131,40	1	21
<b>Deudas con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,49	125,23	61	85
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>477</b>	<b>314</b>
<b>Pasivo por arrendamiento</b>				
Dólares estadounidenses	0,01	125,23	1	16
<b>Total Pasivo por arrendamiento</b>			<b>1</b>	<b>16</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	481,21	125,23	60.262	21.052
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	88,15	125,23	11.039	8.640
<b>Total Préstamos</b>			<b>71.301</b>	<b>29.692</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>71.779</b>	<b>30.022</b>

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

(2) Expresado en millones de moneda extranjera.

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

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

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

Anexo A- Bienes de uso

Anexo B- Activos Intangibles

Anexo C- Inversiones en acciones

Anexo D- Otras inversiones

Anexo E- Provisiones

Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados

Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 7 Propiedades de inversión y Nota 8 Propiedades, planta y equipo.

Nota 10 Activos intangibles.

Nota 6 Información sobre las principales subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.

Nota 12 Instrumentos financieros por categoría.

Nota 13 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 22 Provisiones.

Nota 9 Propiedades para la venta y Nota 24 Gastos por naturaleza.

Nota 29 Activos y pasivos en moneda extranjera.

Véase nuestro informe de fecha 5 de septiembre de 2022

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

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

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

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

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

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

## 32. Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 30 de junio de 2022, un déficit de capital de trabajo de \$ 49.257, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia. Durante julio de 2022 la Sociedad renegotió parte de su deuda, refinanciando aproximadamente 29.780 de su deuda corriente.

## 33. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ver Nota 33 de los estados financieros consolidados anuales.

## 34. Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Ver Nota 34 de los estados financieros consolidados anuales.

# **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 separados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante “la Sociedad”), que comprenden el estado de situación financiera separado al 30 de junio de 2022, los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo separado 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 separados**

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados 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 separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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 separados” 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 separados 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 separados. 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.

## **Opinión**

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

- a) en nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo del presente informe presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera separada de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima al 30 de junio de 2022, así como su resultado integral separado, los cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo separados 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 separados 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 a las cuales fueron autorizados 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 separados 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 separados 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 separados

---

### Opinión

---

Hemos auditado los estados financieros separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante "la Sociedad") que comprenden el estado de situación financiera separado al 30 de junio de 2022, los estados separados 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 separados, las cuales incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera separada de la Sociedad al 30 de junio de 2022, así como su resultado integral separado y los flujos de efectivo separados 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 separados" 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 separados 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 separados correspondientes al presente ejercicio. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros separados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre los mismos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

**Propiedades de inversión en subsidiarias valuadas utilizando el método de flujos de fondos descontados**

Como se describe en la Nota 7 a los estados financieros separados, 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 \$ 70.402 millones, representando aproximadamente el 31% del total de las propiedades de inversión de la Compañía al 30 de junio de 2022.

Adicionalmente, como se describe en la Nota 6 a los estados financieros separados, la Compañía posee inversiones en sus subsidiarias Panamerican Mall S.A., Arcos del Gourmet S.A. y Shopping Neuquén S.A. y en un negocio conjunto en Nuevo Puerto de Santa Fe S.A. que también aplicaron un modelo de flujos de fondos descontados para valuar sus centros comerciales (propiedades de inversión). El saldo de estas propiedades de inversión al 30 de junio de 2022, medido al porcentaje de participación que posee la Compañía sobre dichas subsidiarias y el negocio conjunto, es de \$ 17.637 millones, representando aproximadamente el 5% del total de activos de la Compañía a dicha fecha.

Estas propiedades, tanto las propias de la Compañía, como las de sus subsidiarias y el negocio conjunto, 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

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 separados.

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

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 y de sus subsidiarias y el negocio conjunto, 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 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 separados (“otra información”)**

---

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

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

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros separados, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la misma es materialmente inconsistente con los estados financieros separados 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 separados**

---

El Directorio de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con las NIIF, y del control interno que el

Directorio considere necesario para permitir la preparación de estados financieros separados libres de incorrección significativa, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, 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 separados**

---

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros separados 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 separados.

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 separados, 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 separados, 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 separados, incluida la información revelada, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

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 separados 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 separados 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)

(Socio)

\_\_\_\_\_  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17

\_\_\_\_\_  
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 30

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

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