

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>ACTIVO</b>			
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	7	268.259	274.545
Propiedades, planta y equipo	8	2.503	2.542
Propiedades para la venta	9	1.737	1.711
Activos intangibles	10	3.956	3.698
Derechos de uso	11	579	729
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	96.548	97.135
Créditos por impuesto a las ganancias		-	11
Créditos por ventas y otros créditos	13	637	1.019
<b>Total del activo no corriente</b>		<b><u>374.219</u></b>	<b><u>381.390</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Propiedades para la venta	9	7	7
Inventarios		66	66
Créditos por impuesto a las ganancias		-	44
Créditos por ventas y otros créditos	13	8.392	9.317
Inversiones en activos financieros	12	17.225	20.000
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	481	12.792
<b>Total del activo corriente</b>		<b><u>26.171</u></b>	<b><u>42.226</u></b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b><u>400.390</u></b>	<b><u>423.616</u></b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		194.315	194.045
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>194.315</u></b>	<b><u>194.045</u></b>
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivo no corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	14	3.506	3.208
Préstamos	15	47.169	24.660
Impuesto a las ganancias a pagar		2.312	-
Pasivos por impuesto diferido	16	96.924	99.164
Provisiones	17	416	233
<b>Total del pasivo no corriente</b>		<b><u>150.327</u></b>	<b><u>127.265</u></b>
<b>Pasivo corriente</b>			
Deudas comerciales y otras deudas	14	6.970	7.683
Remuneraciones y cargas sociales		357	550
Préstamos	15	34.151	76.399
Impuesto a las ganancias a pagar		14.089	17.496
Provisiones	17	180	177
Pasivos por arrendamiento		1	1
<b>Total del pasivo corriente</b>		<b><u>55.748</u></b>	<b><u>102.306</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b><u>206.075</u></b>	<b><u>229.571</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>400.390</u></b>	<b><u>423.616</u></b>

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eduardo S. Elstain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Nota	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	18	7.547	75
Costos	19	(2.665)	(93)
<b>Ganancia/ (Pérdida) bruta</b>		<b>4.882</b>	<b>(18)</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(4.916)	(1.550)
Gastos generales y de administración	19	(1.085)	(304)
Gastos de comercialización	19	(280)	(55)
Otros resultados operativos, netos	20	-	36
<b>Pérdida operativa</b>		<b>(1.399)</b>	<b>(1.891)</b>
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(59)	(2.925)
<b>Pérdida antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>		<b>(1.458)</b>	<b>(4.816)</b>
Ingresos financieros	21	26	15
Costos financieros	21	(1.824)	(963)
Otros resultados financieros	21	896	2.451
RECPAM	21	4.022	(315)
<b>Resultados financieros, netos</b>		<b>3.120</b>	<b>1.188</b>
<b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>1.662</b>	<b>(3.628)</b>
Impuesto a las ganancias	16	(500)	2.524
<b>Resultado del período</b>		<b>1.162</b>	<b>(1.104)</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>			
Diferencia de conversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(245)	(297)
<b>Otros resultados integrales del período (i)</b>		<b>(245)</b>	<b>(297)</b>
<b>Total de resultados integrales del período</b>		<b>917</b>	<b>(1.401)</b>
<b>Resultado por acción del período (ii):</b>			
Básico		1,45	(1,68)
Diluido		1,30	(1,68)

(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 801.778.031 acciones al 30.09.22 y 576.478.838 al 30.09.21. En caso de haber utilizado 801.778.031 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 1,38) correspondiente al 30.09.21. El resultado por acción diluido ha sido calculado utilizando 890.834.675 acciones al 30.09.22 y 738.676.471 al 30.09.21. En caso de haber utilizado 890.834.675 acciones para el cálculo, el resultado por acción sería de (\$ 1,24) correspondiente al 30.09.21. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2022.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

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

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

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

\_\_\_\_\_  
Eduardo S. Elstain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Separados por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	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 2022</b>	<b>805</b>	<b>6</b>	<b>42.005</b>	<b>80.400</b>	<b>296</b>	<b>3.556</b>	<b>3.803</b>	<b>28.255</b>	<b>(2.607)</b>	<b>37.526</b>	<b>194.045</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.162	1.162
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(245)	-	(245)
Recompra de acciones propias	(5)	5	-	-	-	-	-	-	(688)	-	(688)
Ejercicio warrants	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	(3)	-	-	-	3	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	-	-	-	-	-	-	40	-	40
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>800</b>	<b>11</b>	<b>42.005</b>	<b>80.401</b>	<b>293</b>	<b>3.556</b>	<b>3.803</b>	<b>28.255</b>	<b>(3.497)</b>	<b>38.688</b>	<b>194.315</b>

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

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

(3) La composición de las otras reservas de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>(908)</b>	<b>5.084</b>	<b>615</b>	<b>1.631</b>	<b>(9.029)</b>	<b>(2.607)</b>
Otros resultados integrales del período	-	-	(245)	-	-	(245)
Recompra de acciones propias	(688)	-	-	-	-	(688)
Reserva por pagos basados en acciones	4	-	-	-	(1)	3
Incorporación por fusión	-	-	-	-	-	-
Otros cambios en el patrimonio neto	-	-	40	-	-	40
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>(1.592)</b>	<b>5.084</b>	<b>410</b>	<b>1.631</b>	<b>(9.030)</b>	<b>(3.497)</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.

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

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

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

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## Estados de Cambios en los Patrimonios Intermedios Condensados Separados por los períodos de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y 2021

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

	<b>Capital social</b>		<b>Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (1)</b>	<b>Prima de emisión</b>	<b>Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera</b>	<b>Warrants (2)</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva Resolución CNV 609/12</b>	<b>Otras reservas (3)</b>	<b>Resultados no asignados</b>	<b>Total del patrimonio</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>657</b>	<b>2</b>	<b>41.904</b>	<b>48.223</b>	<b>296</b>	<b>3.558</b>	<b>3.207</b>	<b>28.255</b>	<b>59.496</b>	<b>(61.394)</b>	<b>124.204</b>
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.104)	(1.104)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(297)	-	(297)
Ejercicio warrants (2)	-	-	-	5	-	(2)	-	-	-	-	3
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	3	-	3
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	-	-	-	-	-	-	-	(16)	-	(16)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>657</b>	<b>2</b>	<b>41.904</b>	<b>48.228</b>	<b>296</b>	<b>3.556</b>	<b>3.207</b>	<b>28.255</b>	<b>59.186</b>	<b>(62.498)</b>	<b>122.793</b>

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

(2) Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2021, se ejercieron 30.741 warrants por lo cual se procedió a emitir el equivalente en acciones.

(3) La composición de las otras reservas de la Sociedad al 30 de septiembre de 2021 es la siguiente:

	<b>Costo de acciones propias en cartera</b>	<b>Reserva para futuros dividendos</b>	<b>Reserva por conversión</b>	<b>Reserva especial</b>	<b>Otras reservas</b>	<b>Total Otras reservas</b>
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>(511)</b>	<b>5.084</b>	<b>1.294</b>	<b>63.026</b>	<b>(9.397)</b>	<b>59.496</b>
Otros resultados integrales del período	-	-	(297)	-	-	(297)
Cambios en interés no controlante	-	-	-	-	3	3
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	-	-	(16)	-	-	(16)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2021</b>	<b>(511)</b>	<b>5.084</b>	<b>981</b>	<b>63.026</b>	<b>(9.394)</b>	<b>59.186</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.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

	Nota	30.09.2022	30.09.2021
<b>Actividades operativas (1)</b>			
Ganancia/ (Pérdida) del período		1.162	(1.104)
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	16	500	(2.524)
Amortizaciones y depreciaciones	19	269	4
Resultado por venta de propiedades para la venta		(265)	-
Resultados financieros, netos		(4.040)	(912)
Aumento de propiedades para la venta	9	(45)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	4.916	1.550
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	59	2.925
Provisiones y previsiones		344	(7)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(193)	-
Disminución en créditos por ventas y otros créditos		1.838	187
Utilización de provisiones		(9)	-
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(768)	(161)
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b>		<b>3.768</b>	<b>(42)</b>
Impuesto a las ganancias pagado		(628)	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por/ (utilizado en) actividades operativas</b>		<b>3.140</b>	<b>(42)</b>
<b>Actividades de inversión (1)</b>			
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	-	(9)
Adquisición de propiedades de inversión		(447)	(2)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(13)	-
Adquisición de intangibles	10	(1)	-
Incremento de inversiones en activos financieros		(6.246)	(141)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.814	271
Instrumentos financieros derivados netos		(2)	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(36)	-
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		7.216	280
Aportes a subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción		(84)	-
Intereses cobrados		39	-
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de inversión</b>		<b>2.240</b>	<b>399</b>
<b>Actividades de financiación (1)</b>			
(Cancelación)/ Obtención neta de préstamos a corto plazo		(5.364)	571
Cancelación de préstamos		-	(642)
Intereses pagados		(2.500)	(1.805)
Préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		375	165
Cancelación de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(19)	(3.371)
Cancelación de arrendamientos financieros		(1)	-
Recompra de acciones propias		(688)	-
Ejercicio de warrants		1	-
Cancelación de obligaciones negociables		(9.589)	(146)
Emisión de obligaciones negociables		-	5.222
Recompra de obligaciones negociables		-	(324)
Pagos pasivos por arrendamientos		-	(2)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación</b>		<b>(17.785)</b>	<b>(332)</b>
<b>(Disminución)/ Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>(12.405)</b>	<b>25</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	12	12.792	1.078
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		174	7
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo		(80)	(23)
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>	12	<b>481</b>	<b>1.087</b>

(1) Ver operaciones que no afectan fondos en la Nota 24 a los presentes estados financieros.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

## **Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados 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 intermedios condensados separados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 8 de noviembre de 2022.

### **2. Resumen de las políticas contables significativas**

#### **2.1. Bases de preparación**

Los presentes estados financieros han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 "Información Financiera Intermedia" y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados anuales del Grupo al 30 de junio de 2022 y los Estados Financieros de Fusión al 30 de junio de 2021, preparados de acuerdo con las NIIF. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros, tal como lo admiten las NIIF.

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

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

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

# **IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima**

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

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30.09.2022 (tres meses</u>
	<u>acumulados)</u>
	22%

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

## **2.2. Políticas contables**

Las políticas contables adoptadas para los estados financieros intermedios condensados separados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2022, descriptas en la Nota 2 de dichos estados financieros anuales.

## **2.3. Información comparativa**

Los saldos al 30 de junio de 2022 y 30 de septiembre de 2021 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1).

Ver Nota 4.1 a los presentes estados financieros y Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022.

## **2.4. Estimaciones contables**

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados separados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados separados, los juicios significativos realizados por la Gerencia de la Sociedad en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los estados financieros separados anuales al 30 de junio de 2022, descriptas en Nota 3 a los mismos.

## **3. Estacionalidad de las operaciones**

Ver Nota 3 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 4. Adquisiciones y disposiciones

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 en Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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

Al 30 de junio de 2022 la fusión se encontraba inscrita 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.

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	<u>01.07.2021 (*)</u>
Propiedades de inversión	203.087
Propiedades, planta y equipo	2.691
Propiedades para la venta	265
Activos intangibles	2.338
Derechos de uso	1.452
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (**)	(40.188)
Créditos por impuesto a las ganancias	60
Créditos por ventas y otros créditos	8.824
Inventarios	68
Inversiones en activos financieros	5.134
Efectivo y equivalentes	107
<b>Total del Activo</b>	<b><u>183.838</u></b>
Deudas comerciales y otras deudas	8.374
Préstamos	67.192
Pasivos por impuesto diferido	76.743
Provisiones	274
Pasivo por arrendamiento	(2)
Impuesto a las ganancias	1.878
Remuneraciones y cargas sociales	479
<b>Total del Pasivo</b>	<b><u>154.938</u></b>
<b>Total Activos netos (***)</b>	<b><u><u>28.900</u></u></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 septiembre de 2022.

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

(\*\*\*) Incluye 231 millones de gastos por la fusión.

Para más información sobre la fusión ver Nota 4.1 a los estados financieros separados anuales al 30 de junio de 2022.

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los estados financieros separados anuales al 30 de junio 2022. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad al 30 de septiembre de 2022. Ver notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 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 el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Inicio del período / ejercicio</b>	<b>97.032</b>	<b>140.641</b>
Participación en los resultados, netos	(59)	(1.588)
Otros resultados integrales	(245)	(657)
Aportes de capital (Nota 22)	62	940
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(40.188)
Cambios en interés no controlante	40	-
Distribución de dividendos (Nota 22)	(569)	(2.109)
Otros	1	(7)
<b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>	<b><u>96.262</u></b>	<b><u>97.032</u></b>

(i) Incluye (\$ 286) al 30 de septiembre de 2022 y (\$103) al 30 de junio de 2022, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.09.2021
<b>Subsidiarias</b>						
IRSA CP (8)	-	-	-	-	-	(4.607)
Tyrus	100,00%	100,00%	6.608	6.582	(167)	498
Efanur	100,00%	100,00%	4.678	4.801	29	331
Ritelco S.A.	100,00%	100,00%	2.065	1.960	105	(126)
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	1.931	1.832	99	(106)
E-Commerce Latina S.A.	98,93%	98,93%	2.948	2.927	20	1.093
Palermo Invest S.A.	97,34%	97,34%	2.398	2.292	105	(108)
Nuevas Fronteras S.A.	76,34%	76,34%	795	795	(1)	(59)
Llao Llao Resort S.A.	50,00%	50,00%	943	871	73	(64)
Hoteles Argentinos SAU	100,00%	100,00%	462	485	(23)	(29)
Liveck S.A.	9,30%	9,30%	177	188	(11)	(4)
Panamerican Mall S.A. (9)	80,00%	80,00%	41.064	42.001	(936)	-
Torodur S.A. (9)	100,00%	100,00%	12.154	12.549	(395)	-
Arcos del Gourmet S.A. (9)	90,00%	90,00%	3.977	4.109	154	-
Shopping Neuquén S.A. (9)	99,95%	99,95%	3.791	3.819	(28)	-
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (5)(6)(9)	95,40%	95,40%	1.284	1.182	42	-
We Are Appa S.A. (9)	93,63%	93,63%	149	261	(113)	-
Entertainment Holdings S.A. (9)	70,00%	70,00%	243	126	118	-
Emprendimiento Recoleta S.A. (3)(9)	53,68%	53,68%	92	95	(3)	-
Entretenimiento Universal S.A. (4)(9)	3,75%	3,75%	(1)	(1)	1	-
Fibesa S.A. (4)(9)	97,00%	97,00%	(285)	(102)	97	-
<b>Asociadas</b>						
BHSA (1) (2)	4,93%	4,93%	1.983	1.878	105	(107)
BACS (2)	37,72%	37,72%	867	862	5	(26)
GCDI ( Ex TGLT S.A.) (7)(9)	27,82%	27,82%	1.257	992	265	-
<b>Negocios conjuntos</b>						
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	50,00%	50,00%	1.189	970	219	99
Cyrsa S.A.	50,00%	50,00%	88	93	(5)	(7)
Quality Invest S.A. (9)	25,00%	50,00%	4.650	4.706	(56)	-
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (6)(9)	25,00%	50,00%	755	759	(3)	-
<b>Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>			<b><u>96.262</u></b>	<b><u>97.032</u></b>	<b><u>(304)</u></b>	<b><u>(3.222)</u></b>

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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

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 período	Patrimonio
<b>Subsidiarias</b>						
Tyrus	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	(147)	6.485
Efanur	Uruguay	Inversora	461.751.428	133	184	4.678
Ritelco S.A.	Uruguay	Inversora	453.321.176	94	104	2.066
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.725.502.782	1.787	102	1.999
E-Commerce Latina S.A.	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	21	2.974
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	1.324.755.303	1.363	108	2.076
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	38.068.999	50	(12)	1.388
Llao Llao Resort S.A.	Argentina	Hotelera	73.580.206	147	(70)	1.671
Hoteles Argentinos SAU	Argentina	Hotelera	685.978.099	767	66	581
Liveck S.A.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	54.690.725	(724)	(11)	1.210
Panamerican Mall S.A. (9)	Argentina	Inmobiliaria	397.661.430	497	(1.168)	51.234
Torodur S.A.(9)	Uruguay	Inversora	581.675.948	1.884	(412)	12.150
Arcos del Gourmet S.A. (9)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	171	4.419
Shopping Neuquén S.A. (9)	Argentina	Inmobiliaria	37.819.875	54	(28)	3.793
Centro de Entretenimiento La Plata S.A. (5)(6)(9)	Argentina	Servicios Inmobiliarios	25.853	95	10	355
We Are Appa S.A. (9)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.832.538	518	(120)	(60)
Entertainment Holdings S.A. (9)	Argentina	Inversora	32.503.379	46	133	690
Emprendimiento Recoleta S.A. (3)(9)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	(5)	172
Entretenimiento Universal S.A.(9)	Argentina	Organización de eventos y otros	825	-	22	(14)
Fibesa S.A.(9)	Argentina	Mandatataria	(i)	2	99	257
<b>Asociadas</b>						
BHSA (1) (2)	Argentina	Financiera	73.939.835	1.500	2.111	40.230
BACS (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	13	2.299
GCDI ( Ex TGLT S.A.) (7)(9)	Argentina	Inmobiliaria	257.330.595	915	(557)	4.518
<b>Negocios conjuntos</b>						
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T.	Argentina	Hotelera	500.000	1	434	2.374
Cyrsa S.A.	Argentina	Inmobiliaria	8.748.270	17	(9)	177
Quality Invest S.A. (9)	Argentina	Inmobiliaria	1.421.672.293	2.843	(112)	9.112
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (6)(9)	Argentina	Inmobiliaria	13.875.000	28	(5)	1.448

- (1) Considerada significativa. Ver información financiera resumida en las Notas 7 y 8 de los estados financieros anuales consolidados.
- (2) Datos al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2022 es de \$ 10,65. Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022.
- (3) La concesión finalizó el 18 de noviembre de 2018. Al 30 de septiembre de 2022 se encuentra en liquidación.
- (4) Expuesto en otros pasivos.
- (5) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo normas internacionales de información financiera.
- (6) Valor nominal por acción \$100.
- (7) Ver Nota 4 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022.
- (8) Ver Nota 4.1.
- (9) 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 8 de noviembre 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 en las propiedades de inversión de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30.09.2022				30.06.2022	
	Centros comerciales	Oficinas y otras propiedades de alquiler	Reservas de tierra	Propiedades en desarrollo	Total	Total
<b>Valor razonable al inicio del período/ ejercicio</b>	<b>85.872</b>	<b>44.788</b>	<b>143.238</b>	<b>647</b>	<b>274.545</b>	<b>77.276</b>
Altas	263	16	165	-	444	10.901
Bajas	-	(1.814)	-	-	(1.814)	(35.493)
Traslados	513	-	-	(513)	-	706
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	-	-	-	203.087
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(3.736)	(93)	(1.087)	-	(4.916)	18.061
Alta de costos iniciales de arrendamiento	2	1	-	-	3	40
Amortización costos iniciales de arrendamiento	(2)	(1)	-	-	(3)	(33)
<b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b>	<b>82.912</b>	<b>42.897</b>	<b>142.316</b>	<b>134</b>	<b>268.259</b>	<b>274.545</b>

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

	30.09.2022	30.09.2021
Ingresos por alquileres, servicios y expensas (Nota 18)	7.263	75
Costo de alquileres y servicios (Nota 19)	(2.576)	(57)
Costo de ventas y desarrollos (Nota 19)	(89)	(24)
Resultado neto por cambios en el valor razonable no realizado	(5.823)	(1.742)
Resultado neto por cambios en el valor razonable realizado (i)	907	192

(i) Al 30 de septiembre de 2022 corresponden \$ 63 al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio por la venta de pisos del Edificio Catalinas. Al 30 de septiembre de 2021 corresponden (\$ 55) al resultado por cambios en el valor razonable realizado del ejercicio ((\$ 26) por la venta del Terreno Merlo y (\$ 29) por la venta del Terreno Mariano Acosta) y \$ 247 por el resultado por cambios en el valor razonable realizado en ejercicios anteriores (\$ 126 por la venta del Terreno Merlo y \$ 121 por la venta del Terreno Mariano Acosta).

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los estados financieros consolidados al 30 de junio de 2022. No hubo cambios en dichas técnicas.

## 8. Propiedades, planta y equipo

La evolución en propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30.09.2022					30.06.2022	
	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total	Total
Costos	3.662	833	4.563	61	2	9.121	1.310
Depreciación acumulada	(1.509)	(684)	(4.325)	(61)	-	(6.579)	(1.247)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>2.153</b>	<b>149</b>	<b>238</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2.542</b>	<b>63</b>
Altas	-	7	6	-	-	13	62
Bajas	-	-	-	-	-	-	(2)
Traslados	-	-	-	-	-	-	(29)
Depreciación (Nota 19)	(22)	(6)	(24)	-	-	(52)	(243)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	-	-	-	-	2.691
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.131</b>	<b>150</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2.503</b>	<b>2.542</b>
Costos	3.662	840	4.569	61	2	9.134	9.121
Depreciación acumulada	(1.531)	(690)	(4.349)	(61)	-	(6.631)	(6.579)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>2.131</b>	<b>150</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>2.503</b>	<b>2.542</b>

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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

## 9. Propiedades para la venta

La evolución en las propiedades para la venta de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30.09.2022			30.06.2022
	Propiedades terminadas	Propiedades sin desarrollar	Total	Total
<b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>	<b>242</b>	<b>1.476</b>	<b>1.718</b>	<b>1.409</b>
Altas	-	45	45	44
Bajas	-	(19)	(19)	-
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	-	265
<b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>	<b>242</b>	<b>1.502</b>	<b>1.744</b>	<b>1.718</b>
No corriente			1.737	1.711
Corriente			7	7
<b>Total</b>			<b>1.744</b>	<b>1.718</b>

## 10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30.09.2022			30.06.2022
	Software de computación	Unidades futuras a recibir por permutas	Total	Total
Costos	1.494	3.546	5.040	1.909
Amortización acumulada	(1.342)	-	(1.342)	(70)
<b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b>	<b>152</b>	<b>3.546</b>	<b>3.698</b>	<b>1.839</b>
Altas	1	284	285	6
Bajas	-	-	-	(351)
Amortización (Nota 19)	(27)	-	(27)	(134)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	-	2.338
<b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b>	<b>126</b>	<b>3.830</b>	<b>3.956</b>	<b>3.698</b>
Costos	126	3.830	3.956	5.040
Amortización acumulada	-	-	-	(1.342)
<b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b>	<b>126</b>	<b>3.830</b>	<b>3.956</b>	<b>3.698</b>

## 11. Derechos de uso

La composición de los derechos de uso de activos del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2022 y para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	30.09.2022	30.06.2022
Centros comerciales	578	727
Máquinas y equipos	1	2
<b>Total derechos de uso</b>	<b>579</b>	<b>729</b>
No corriente	579	729
<b>Total</b>	<b>579</b>	<b>729</b>

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

	30.09.2022	30.09.2021
Centros comerciales	187	732
Otros	-	11
<b>Total amortizaciones y depreciaciones (Nota 19)</b>	<b>187</b>	<b>743</b>

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 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 al 30 de junio de 2022.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 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 septiembre 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)	7.693	-	7.693	2.110	9.803
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	256	256	-	256
- Fondos comunes de inversión	-	13.006	13.006	-	13.006
- Bonos	-	3.963	3.963	-	3.963
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	189	-	189	-	189
- Inversiones a corto plazo	-	292	292	-	292
<b>Total</b>	<b>7.882</b>	<b>17.517</b>	<b>25.399</b>	<b>2.110</b>	<b>27.509</b>

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de septiembre de 2022</b>				
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>				
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 14)	3.526	3.526	6.950	10.476
Préstamos (Nota 15)	81.320	81.320	-	81.320
<b>Total</b>	<b>84.846</b>	<b>84.846</b>	<b>6.950</b>	<b>91.796</b>

	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 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)	8.560	-	8.560	2.693	11.253
Inversiones en activos financieros:					
- Acciones de compañías públicas	-	216	216	-	216
- Fondos comunes de inversión	-	16.591	16.591	-	16.591
- Bonos	-	3.193	3.193	-	3.193
Efectivo y equivalentes de efectivo:					
- Efectivo en caja y bancos	10.037	-	10.037	-	10.037
- Inversiones a corto plazo	-	2.755	2.755	-	2.755
<b>Total</b>	<b>18.597</b>	<b>22.755</b>	<b>41.352</b>	<b>2.693</b>	<b>44.045</b>

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
<b>30 de junio de 2022</b>				
<b>Pasivos según el estado de situación financiera</b>				
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 14)	4.090	4.090	6.801	10.891
Préstamos (Nota 15)	101.059	101.059	-	101.059
<b>Total</b>	<b>105.149</b>	<b>105.149</b>	<b>6.801</b>	<b>111.950</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 15). 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.

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

## 13. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.09.2022	30.06.2022
Deudores por ventas, alquileres y servicios	5.501	6.969
Menos: Previsión para deudores incobrables	(774)	(917)
<b>Total créditos por ventas</b>	<b>4.727</b>	<b>6.052</b>
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	1.898	1.948
Adelantos a proveedores	1.107	1.023
Créditos fiscales	182	711
Gastos pagados por adelantado	338	344
Plan incentivo largo plazo	15	18
Dividendos	534	-
Créditos diversos	228	240
<b>Total otros créditos</b>	<b>4.302</b>	<b>4.284</b>
<b>Total créditos por ventas y otros créditos</b>	<b>9.029</b>	<b>10.336</b>
No corriente	637	1.019
Corriente	8.392	9.317
<b>Total</b>	<b>9.029</b>	<b>10.336</b>

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

	30.09.2022	30.06.2022
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>917</b>	<b>18</b>
Aumentos	29	279
Disminuciones / Recuperos	(52)	(287)
Utilizaciones	-	(13)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	1.443
Diferencia de conversión	45	78
RECPAM	(165)	(601)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b>774</b>	<b>917</b>

Los aumentos, disminuciones y recuperos de la previsión para deudores incobrables se ha incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados (Nota 19). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recuperos.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 14. Deudas comerciales y otras deudas

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
Anticipo de clientes (*)	2.319	2.849
Deudas comerciales	1.138	1.339
Facturas a recibir	1.246	1.158
Derechos de admisión	2.969	2.702
Otras ganancias a devengar	90	93
Depósitos de locatarios	42	45
<b>Total deudas comerciales</b>	<b><u>7.804</u></b>	<b><u>8.186</u></b>
Honorarios a directores	885	750
Plan incentivo a largo plazo	3	4
Planes de pago de impuestos	53	34
Otras deudas	213	795
Otras deudas impositivas	1.518	1.122
<b>Total otras deudas</b>	<b><u>2.672</u></b>	<b><u>2.705</u></b>
<b>Total deudas comerciales y otras deudas</b>	<b><u>10.476</u></b>	<b><u>10.891</u></b>
No corriente	3.506	3.208
Corriente	6.970	7.683
<b>Total</b>	<b><u>10.476</u></b>	<b><u>10.891</u></b>

(\*) Al 30 de septiembre de 2022 corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

## 15. Préstamos

La composición de los préstamos de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>Valor libros al 30.09.2022</u>	<u>Valor libros al 30.06.2022</u>	<u>Valor razonable al 30.09.2022</u>	<u>Valor razonable al 30.06.2022</u>
Obligaciones negociables	66.019	80.640	66.426	76.006
Préstamos bancarios	124	-	124	-
Partes relacionadas (Nota 22)	14.013	13.471	14.032	13.322
Descubiertos bancarios	1.164	6.948	1.164	6.948
<b>Total préstamos</b>	<b><u>81.320</u></b>	<b><u>101.059</u></b>	<b><u>81.746</u></b>	<b><u>96.276</u></b>
No corriente	47.169	24.660		
Corriente	34.151	76.399		
<b>Total</b>	<b><u>81.320</u></b>	<b><u>101.059</u></b>		

Ver Nota 17 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## 16. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

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

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Impuesto diferido	2.240	2.524
Impuesto a las ganancias	(2.740)	-
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(500)</u></b>	<b><u>2.524</u></b>

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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 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 períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto (i)	(581)	1.270
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(21)	(1.023)
Diferencial de tasa	(27)	-
Recupero (previsión) de quebrantos	(296)	926
Ajuste por inflación impositivo	(4.775)	(1.327)
RECPAM	5.415	2.628
Resultados no deducibles y otros	(215)	50
<b>Impuesto a las ganancias</b>	<b><u>(500)</u></b>	<b><u>2.524</u></b>

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de septiembre de 2022 es del 34,939%, 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 19 a los estados financieros intermedios condensados consolidados. Al 30 de septiembre de 2021 la misma fue de 30%.

La evolución del impuesto diferido es la siguiente:

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.06.2022</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>(99.164)</b>	<b>(38.666)</b>
Cargo en resultados	2.240	16.483
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(76.743)
Reserva de superávit por revaluación	-	(238)
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>(96.924)</u></b>	<b><u>(99.164)</u></b>

Ver Nota 19 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## 17. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad al 30 de septiembre de 2022 y 30 de junio de 2022 es la siguiente:

	<u>30.09.2022</u>		<u>30.06.2022</u>	
	<u>Inversiones en asociadas y negocios conjuntos</u>	<u>Laborales, legales y otros reclamos</u>	<u>Total</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al inicio del período / ejercicio</b>	<b>103</b>	<b>307</b>	<b>410</b>	<b>122</b>
Aumentos (i)	-	79	79	277
Disminuciones(i)	-	(9)	(9)	(89)
Utilización	-	(9)	(9)	(96)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	-	274
RECPAM	-	(58)	(58)	(182)
Participación en los resultados	183	-	183	104
<b>Saldo al cierre del período / ejercicio</b>	<b><u>286</u></b>	<b><u>310</u></b>	<b><u>596</u></b>	<b><u>410</u></b>
No corriente			416	233
Corriente			180	177
<b>Total</b>			<b><u>596</u></b>	<b><u>410</u></b>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 18. Ingresos por ventas, alquileres y servicios

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Alquiler base	2.422	75
Alquiler contingente	2.188	-
Derechos de admisión	431	-
Estacionamiento	192	-
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	51	-
Otros alquileres y servicios	10	-
Aplanamiento de contratos escalonados	(40)	-
<b>Ingresos por alquileres y servicios</b>	<b>5.254</b>	<b>75</b>
Venta de propiedades para la venta	284	-
<b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>	<b>5.538</b>	<b>75</b>
Expensas y fondo de promoción colectivo	2.009	-
<b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b>	<b>2.009</b>	<b>-</b>
<b>Total ingresos</b>	<b>7.547</b>	<b>75</b>

## 19. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados 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.

	<u>Costos (i)</u>	<u>Gastos generales y de administración</u>	<u>Gastos de comercialización</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	637	516	78	1.231	157
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	822	70	2	894	86
Impuestos, tasas y contribuciones	226	2	181	409	59
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	609	-	13	622	5
Honorarios a directores (Nota 22)	-	297	-	297	64
Amortizaciones y depreciaciones	228	40	1	269	4
Honorarios y retribuciones por servicios	45	89	21	155	51
Alquileres y expensas	55	23	4	82	18
Viáticos, movilidad y librería	9	20	3	32	8
Costo de venta de propiedades	19	-	-	19	-
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	(23)	(23)	-
Gastos bancarios	-	28	-	28	-
Otros	15	-	-	15	-
<b>Total gastos por naturaleza al 30.09.2022</b>	<b>2.665</b>	<b>1.085</b>	<b>280</b>	<b>4.030</b>	<b>-</b>
<b>Total gastos por naturaleza al 30.09.2021</b>	<b>93</b>	<b>304</b>	<b>55</b>	<b>-</b>	<b>452</b>

(i) Por el período de tres meses finalizado al 30 de septiembre de 2022 incluye \$ 2.576 de costos por alquileres y servicios y \$ 89 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales \$ 28 corresponden a propiedades de inversión y \$ 61 a propiedades para la venta. Por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2021 incluye \$ 57 de costos por alquileres y servicios, y \$ 36 de costos por ventas y desarrollos, de los cuales \$ 13 corresponden a propiedades de inversión y \$ 24 a propiedades para la venta.

## 20. Otros resultados operativos, netos

	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Juicios y otras contingencias (i)	(70)	5
Donaciones	(29)	(18)
Honorarios por administración	85	-
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	35	5
Otros	(21)	44
<b>Total otros resultados operativos, netos</b>	<b>-</b>	<b>36</b>

(i) Incluye costas y gastos judiciales.

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

## 21. Resultados financieros, netos

	30.09.2022	30.09.2021
Intereses ganados	26	15
<b>Total ingresos financieros</b>	<b>26</b>	<b>15</b>
Intereses perdidos	(1.685)	(921)
Otros costos financieros	(139)	(42)
<b>Total costos financieros</b>	<b>(1.824)</b>	<b>(963)</b>
Diferencia de cambio neta	2.764	2.141
Resultado por valuación a valor razonable de activos financieros	(1.779)	315
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(2)	-
Resultado por recompra de obligaciones negociables	1	-
Otros resultados financieros	(88)	(5)
<b>Total otros resultados financieros</b>	<b>896</b>	<b>2.451</b>
RECPAM	4.022	(315)
<b>Total resultados financieros, netos</b>	<b>3.120</b>	<b>1.188</b>

## 22. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30.09.2022	30.06.2022
Derechos de uso de activos	578	727
Créditos por ventas y otros créditos	2.804	2.309
Inversiones en activos financieros	1.529	2.108
Deudas comerciales y otras deudas	(1.823)	(1.825)
Préstamos	(14.013)	(13.471)
<b>Total</b>	<b>(10.925)</b>	<b>(10.152)</b>

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>Descripción de la operación</b>
Cresud S.A.C.I.F. y A.	106	6	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	1.529	2.108	Bonos
	(211)	(508)	Alquileres y servicios recibidos
	(474)	(248)	Facturas a recibir
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones
	-	(2)	Otras deudas
<b>Total controlante</b>	<b>947</b>	<b>1.352</b>	
Shopping Neuquen S.A.	578	727	Derechos de uso
	-	42	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	208	239	Préstamos otorgados
	2	1	Alquileres y servicios recibidos
	-	(1)	Otras deudas
Panamerican Mall S.A.	64	110	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	1	1	Plan incentivo a largo plazo
	(1)	1	Alquileres y servicios recibidos
	(6)	(10)	Otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	38	50	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	270	-	Dividendos a cobrar
	(4)	-	Alquileres y servicios recibidos
	(5)	(6)	Otras deudas
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	39	20	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	1	1	Plan incentivo a largo plazo
	-	3	Alquileres y servicios recibidos
	(1)	(3)	Otras deudas
Fibesa S.A.	2	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	5	-	Préstamos otorgados
	13	15	Plan incentivo a largo plazo
	264	-	Dividendos a cobrar
	(98)	(102)	Obligaciones negociables
	-	(4)	Préstamos
E-Commerce Latina S.A.	(814)	(839)	Préstamos
Ogden Argentina S.A.	2	6	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	543	557	Préstamos otorgados
Entretenimiento Universal S.A.	73	74	Préstamos otorgados
Torodur S.A.	(3)	(3)	Otras deudas
	(803)	(1.086)	Obligaciones negociables
	(8.331)	(8.596)	Préstamos
Ritelco S.A.	8	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	(52)	(54)	Préstamos
Efanur S.A.	(324)	(334)	Préstamos
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	78	74	Aportes pendientes de integración
	(1)	(2)	Alquileres y servicios recibidos
We Are Appa S.A.	2	5	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	257	233	Préstamos otorgados
	(21)	(31)	Alquileres y servicios recibidos
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (1)	9	6	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	(5)	8	Adelanto a proveedores
	25	32	Aportes pendientes de integración
	1	1	Plan incentivo a largo plazo
	(18)	(16)	Alquileres y servicios recibidos
	-	(10)	Facturas a recibir
	(3)	(7)	Otras deudas
	-	(18)	Préstamos
<b>Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>(8.007)</b>	<b>(8.910)</b>	

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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

<b>Sociedad relacionada</b>	<b>30.09.2022</b>	<b>30.06.2022</b>	<b>Descripción de la operación</b>
Directores	(1)	-	Alquileres y servicios recibidos
	(885)	(750)	Provisión honorarios a Directores
<b>Total directores</b>	<b>(886)</b>	<b>(750)</b>	
Cyrsa S.A.	(53)	(57)	Préstamos
Consultores Assets Management	24	24	Deudores por ventas, alquileres y servicios
BHN Vida S.A.	(4)	(4)	Depósitos en garantía recibidos
	(55)	(57)	Obligaciones negociables
IRSA - Galerias Pacifico S.A. U.T.	1	1	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	(134)	(163)	Otras deudas
	(1.002)	(692)	Préstamos
New Lipstick LLC	35	37	Deudores por ventas, alquileres y servicios
IRSA International LLC	(45)	(46)	Otras deudas
	(178)	(182)	Préstamos
Tyrus S.A.	10	5	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	649	670	Préstamos otorgados
	(2.092)	(1.285)	Obligaciones negociables
	(53)	-	Préstamos
Helmir S.A.	(51)	(52)	Obligaciones negociables
Real Estate Investment Group VII LP	(50)	(52)	Préstamos
Otras partes relacionadas (2)	76	77	Deudores por ventas, alquileres y servicios
	1	1	Gastos pagados por adelantado
	2	4	Adelanto a proveedores
	2	4	Otros créditos
	(1)	(11)	Alquileres y servicios recibidos
	(4)	(5)	Facturas a recibir
	(19)	(20)	Obligaciones negociables
	(38)	(41)	Préstamos
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>(2.979)</b>	<b>(1.844)</b>	
<b>Total</b>	<b>(10.925)</b>	<b>(10.152)</b>	

- (1) Se encuentran incluidos Palermo Invest S.A., Inversora Bolívar S.A., Quality Invest S.A., Emprendimiento Recoleta S.A., Boulevard Norte S.A., GDCI S.A. (Ex TGLT S.A.), La Rural S.A. y La Arena S.A..
- (2) Se encuentran incluidos Llao Llao Resorts S.A., Nuevas Fronteras S.A., Hoteles Argentinos SAU, Banco Hipotecario S.A., Fundación Museo de los niños, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Inversiones Financieras del Sur S.A., Austral Gold, Agrofy S.A., BHN Seguros Generales S.A., UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa, Jiwin S.A., Futuros y Opciones S.A..

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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 siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30.09.2022	30.09.2021	Descripción de la operación
Cresud S.A.C.I.F. y A.	9	2	Arrendamientos y/o derechos de uso
	756	64	Operaciones financieras
	(487)	(97)	Servicios corporativos
<b>Total controlante</b>	<b>278</b>	<b>(31)</b>	
IRSA CP (*)	-	150	Operaciones financieras
	-	(24)	Servicios corporativos
	-	(5)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	-	(2)	Honorarios
Shopping Neuquen S.A.	(186)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(30)	-	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	(11)	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	40	-	Honorarios
Arcos del Gourmet S.A.	11	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(20)	-	Honorarios
E-Commerce Latina S.A.	26	-	Operaciones financieras
Torodur S.A.	276	40	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	(124)	(35)	Operaciones financieras
Otras subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (1)	11	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(36)	-	Honorarios
	(7)	31	Operaciones financieras
<b>Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos</b>	<b>(50)</b>	<b>155</b>	
Directores	(297)	(64)	Honorarios
Senior Management	(38)	(9)	Honorarios
<b>Total Directores y Senior Management</b>	<b>(335)</b>	<b>(73)</b>	
Otras partes relacionadas (2)	3	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
	7	-	Servicios corporativos
	6	(15)	Honorarios
	25	-	Donaciones
	10	6	Operaciones financieras
<b>Total otras partes relacionadas</b>	<b>51</b>	<b>(9)</b>	
<b>Total al cierre del período</b>	<b>(56)</b>	<b>42</b>	

(1) Se encuentran incluidos Quality Invest S.A., Nuevo Puerto Santa Fe S.A., Fibesa S.A., Ogden Argentina S.A., Entretenimiento Universal S.A., La Rural S.A., Isaac Elstain e Hijos S.C.A., Ritelco S.A., Efanur S.A., Centro de Entretenimientos La Plata S.A., We Are Appa S.A..

(2) Se encuentran incluidos Nuevas Fronteras S.A., Hoteles Argentinos S.A., Cyrsa S.A., Fundación Puerta 18, Fundación Museo de los niños, Consultores Assets Management, Estudio Zang, Bergel y Viñes, Fundación IRSA, Austral Gold, Hamonet S.A., BHN Seguros Generales S.A., BHN Vida S.A., Lipstick Management LLC, IRSA International LLC, Helmir S.A., Real Estate Investment Group VII LP.

(\*) Al 30 de septiembre 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 períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2022 y 2021:

Sociedad relacionada	30.09.2022	30.09.2021	Descripción de la operación
Arcos del Gourmet S.A.	289	-	Dividendos recibidos
Fibesa S.A.	280	-	Dividendos recibidos
<b>Total distribución</b>	<b>569</b>	<b>-</b>	
Inversora Bolívar S.A.	-	(18)	Capitalización de dividendos
Palermo Invest S.A.	-	(24)	Capitalización de dividendos
ECLSA	-	(209)	Capitalización de dividendos
<b>Total dividendos recibidos</b>	<b>-</b>	<b>(251)</b>	
Tyrus	-	(7)	Aportes irrevocables
Palermo Invest S.A.	(2)	-	Aportes irrevocables
CELP S.A.	(60)	-	Aportes irrevocables
<b>Total aportes a subsidiarias</b>	<b>(62)</b>	<b>(7)</b>	

Véase nuestro informe de fecha 8 de noviembre 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

### 23. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C.(3)	Total al 30.09.2022	Total al 30.06.2022
<b>Activo</b>				
<b>Créditos por ventas y otros créditos</b>				
Dólares estadounidenses	7,27	147,12	1.069	1.205
Euros	0,08	143,96	12	13
<b>Créditos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	11,00	147,32	1.621	1.632
<b>Total Créditos por ventas y otros créditos</b>			<b>2.702</b>	<b>2.850</b>
<b>Inversiones en activos financieros</b>				
Dólares estadounidenses	12,88	147,12	1.895	877
<b>Inversiones en activos financieros con parte relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	10,38	147,32	1.529	2.108
<b>Total Inversiones en activos financieros</b>			<b>3.424</b>	<b>2.985</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>				
Dólares estadounidenses	0,77	147,12	113	9.456
<b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b>			<b>113</b>	<b>9.456</b>
<b>Total Activo</b>			<b>6.239</b>	<b>15.291</b>
<b>Pasivo</b>				
<b>Deudas comerciales y otras deudas</b>				
Dólares estadounidenses	4,65	147,32	685	506
Euros	0,01	144,52	2	1
<b>Deudas con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	0,39	147,32	57	74
<b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>			<b>744</b>	<b>581</b>
<b>Pasivo por arrendamiento</b>				
Dólares estadounidenses	0,01	147,32	1	1
<b>Total Pasivo por arrendamiento</b>			<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Préstamos</b>				
Dólares estadounidenses	405,69	147,32	59.766	73.505
<b>Préstamos con partes relacionadas</b>				
Dólares estadounidenses	94,77	147,32	13.962	13.465
<b>Total Préstamos</b>			<b>73.728</b>	<b>86.970</b>
<b>Total Pasivo</b>			<b>74.473</b>	<b>87.552</b>

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

# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

<u>Operaciones que no afectan fondos</u>	<u>30.09.2022</u>	<u>30.09.2021</u>
Diferencia de conversión	(245)	(297)
Cambios en interés no controlante	-	3
Otros cambios en el patrimonio neto de subsidiarias	40	(16)
Emisión de obligaciones negociables	22.472	5.222
Disminución de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de inversiones en subsidiarias	-	362
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	250
Aumento de préstamos con subsidiarias a través de un aumento en inversiones en subsidiarias	-	979
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades para la venta	284	-
Aumento de derechos de uso a través de un aumento de pasivos por arrendamientos	37	-
Aumento de dividendos a cobrar a través de una disminución de Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	569	-
Disminución de dividendos a cobrar a través de un aumento de inversión en activos financieros	6	-
Disminución de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de otros pasivos	183	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	208	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	62	-

## 25. 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 intermedios condensados separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Nota 7 Propiedades de inversión y Nota 8 Propiedades, planta y equipo.
Anexo B- Activos Intangibles	Nota 10 Activos intangibles.
Anexo C- Inversiones en acciones	Nota 6 Información sobre las principales subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
Anexo D- Otras inversiones	Nota 12 Instrumentos financieros por categoría.
Anexo E- Provisiones	Nota 13 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 17 Provisiones.
Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados	Nota 9 Propiedades para la venta y Nota 19 Gastos por naturaleza.
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 23 Activos y pasivos en moneda extranjera.



# IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

---

## 26. 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, al siguiente proveedor:

<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, el cual es proveedor de la Sociedad; y donde la Sociedad había enviado documentación. De acuerdo con el relevamiento interno efectuado por la Sociedad, oportunamente informado a la CNV con fecha 12 de febrero de 2014, no se desprende que la información depositada en el local de Iron Mountain en cuestión sea información sensible o que pueda afectar su normal desempeño.

## 27. Capital de trabajo negativo

La Sociedad presenta al 30 de septiembre de 2022, un déficit de capital de trabajo de \$ 29.577, el cual es monitoreado en forma permanente por el Directorio y la Gerencia.

## 28. Otros hechos relevantes del período

Ver Nota 29 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

## 29. Hechos posteriores al cierre del período

Ver Nota 30 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

# Informe de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas de

**IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA**

## Introducción

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

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

## Responsabilidad de la Dirección

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

## Alcance de nuestra revisión

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

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

### **Conclusión**

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

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

---

Noemí I. Cohn  
Síndico Titular

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

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

### **Introducción**

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

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

### **Responsabilidad de la Dirección**

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

### **Alcance de nuestra revisión**

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

## Conclusión

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

## Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

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

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

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

ABELOVICH, POLANO & ASOCIADOS S.R.L.

(Socio)

(Socio)

---

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

---

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