

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2025 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentado en forma comparativa

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 83 iniciado el 1° de julio de 2025.

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

Actividad principal: Inmobiliaria.

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

Última modificación del estatuto o contrato social: asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 27 de abril de 2023 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 12 de septiembre de 2023 bajo el número 15555 Libro 114 Tomo – de Sociedades por Acciones.

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

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

Capital: 773.057.700 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.731.

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

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

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

Participación directa de la sociedad controlante sobre el capital: 412.158.780 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa) sobre el patrimonio: 53,3237% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscripto, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción	773.057.700	7.731

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

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

(*) Al 30 de septiembre de 2025 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 23/10/2025.

Índice

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

Glosario de términos

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

Términos	Definiciones
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA, la Compañía o la Sociedad	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
Tandanor	Tandanor S.A.C.I. y N.
TOCF	Tribunal Oral en lo Criminal Federal
U.P.	Uso portuario

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025

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

	Nota	30.09.2025	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	2.720.845	2.484.603
Propiedades, planta y equipo	9	57.109	57.319
Propiedades para la venta	10, 22	140.930	132.164
Activos intangibles	11	19.452	19.211
Derecho de uso de activos	12	12.141	12.594
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	182.870	188.840
Activos por impuesto diferido	19	7.218	7.333
Créditos por impuesto a las ganancias		58	61
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	44.283	34.965
Inversiones en activos financieros	13	37.138	29.208
Total del activo no corriente		3.222.044	2.966.298
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	35.621	37.825
Inventarios	22	1.353	1.294
Créditos por impuesto a las ganancias		442	373
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	137.161	137.742
Inversiones en activos financieros	13	332.855	231.821
Instrumentos financieros derivados	14	1.304	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	92.343	187.373
Total del activo corriente		601.079	596.428
TOTAL DEL ACTIVO		3.823.123	3.562.726
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.828.372	1.671.973
Interés no controlante		106.626	99.784
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.934.998	1.771.757
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	586.379	540.218
Pasivo por arrendamientos	12	3.371	3.463
Pasivos por impuesto diferido	19	847.250	789.434
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	67.610	64.581
Impuesto a las ganancias a pagar		23.458	-
Provisiones	18	44.318	34.091
Remuneraciones y cargas sociales		126	130
Total del pasivo no corriente		1.572.512	1.431.917
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	104.618	145.533
Pasivo por arrendamientos	12	5.374	5.462
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	132.854	128.108
Impuesto a las ganancias a pagar		53.510	58.948
Provisiones	18	4.588	5.496
Instrumentos financieros derivados	13	-	52
Remuneraciones y cargas sociales		14.669	15.453
Total del pasivo corriente		315.613	359.052
TOTAL DEL PASIVO		1.888.125	1.790.969
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.823.123	3.562.726

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

(Socio)

(Socio)

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elstain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Nota	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos	20	129.259	118.414
Costos	21, 22	(49.903)	(42.766)
Resultado bruto		79.356	75.648
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	219.935	(297.111)
Gastos generales y de administración	21	(16.307)	(14.631)
Gastos de comercialización	21	(6.295)	(5.731)
Otros resultados operativos, netos	23	(2.417)	(5.331)
Resultado operativo		274.272	(247.156)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(3.927)	10.754
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		270.345	(236.402)
Ingresos financieros	24	2.910	951
Costos financieros	24	(19.228)	(15.341)
Otros resultados financieros	24	(11.703)	28.580
RECPAM	24	4.067	5.592
Resultados financieros, netos		(23.954)	19.782
Resultado antes de impuesto a las ganancias		246.391	(216.620)
Impuesto a las ganancias	19	(82.953)	72.958
Resultado del período		163.438	(143.662)
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(1.443)	(655)
Total de otros resultados integrales del período		(1.443)	(655)
Resultado y otros resultados integrales del período		161.995	(144.317)
Resultado del período atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		153.846	(139.197)
Interés no controlante		9.592	(4.465)
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante		152.200	(139.572)
Interés no controlante		9.795	(4.745)
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)			
Básico		204,04	(192,26)
Diluido		188,31	(192,26) (iii)

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

(Socio)

(Socio)

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	485.611	26.307	720.687	(67.842)	70.826	274.016	(98.153)	252.896	1.671.973	1.771.757
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	153.846	153.846	9.592	163.438
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(1.646)	-	(1.646)	203	(1.443)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(1.646)	153.846	152.200	9.795	161.995
Ejercicio warrants (ii)	106	-	-	(3.069)	7.162	-	-	-	-	4.199	-	4.199
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	51	51
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(3.004)	(3.004)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	63	-	(63)	-	-	-	-
Saldos al 30 de septiembre de 2025	7.639	92	485.611	23.238	727.849	(67.779)	70.826	274.016	(99.862)	406.742	1.828.372	1.934.998

- (i) Incluye ARS 5 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.
- (ii) Al 30 de septiembre de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 53.853.144. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.
- (iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva Especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2025	(7.609)	(4.948)	52.439	(138.035)	(98.153)
Otros resultados integrales del período	-	(1.646)	-	-	(1.646)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	(1.646)	-	-	(1.646)
Reserva por pagos basados en acciones	66	-	-	(129)	(63)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	(7.543)	(6.594)	52.439	(138.164)	(99.862)

- (1) Incluye el superávit por revaluación.
- La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.
- Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambio en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado
por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024
(Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	485.576	32.652	706.774	(15.226)	70.826	274.016	11.182	20.388	1.593.603	109.021	1.702.624
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139.197)	(139.197)	(4.465)	(143.662)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(375)	-	(375)	(280)	(655)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(375)	(139.197)	(139.572)	(4.745)	(144.317)
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(20.667)	-	(20.667)	-	(20.667)
Ejercicio warrants	54	-	17	(1.794)	4.016	-	-	-	-	-	2.293	-	2.293
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	113	113
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.390)	(4.390)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)	7	-
Saldos al 30 de septiembre de 2024	7.120	349	485.593	30.858	710.790	(15.226)	70.826	274.016	(9.867)	(118.809)	1.435.650	100.006	1.535.656

- (i) Incluye ARS 37 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.
(ii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (1)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(39.719)	107.787	(4.307)	85.803	(138.382)	11.182
Otros resultados integrales del período	-	-	(375)	-	-	(375)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(375)	-	-	(375)
Recompra de acciones propias	(20.667)	-	-	-	-	(20.667)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(7)	(7)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	(60.386)	107.787	(4.682)	85.803	(138.389)	(9.867)

- (1) Incluye el superávit por revaluación.
La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Nota	30.09.2025	30.09.2024
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	85.235	65.614
Impuesto a las ganancias pagado		(2.987)	(2.621)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		82.248	62.993
Actividades de inversión:			
Adquisición de participación en asociadas		(6.319)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(17.574)	(18.277)
Cobros por venta de propiedades de inversión		-	138
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(1.561)	(1.643)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		25	-
Adquisición de activos intangibles		(139)	(1.265)
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		-	3.206
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados		(293)	30
Adquisición de inversiones en activos financieros		(266.109)	(76.510)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		158.300	62.226
Intereses cobrados		18.150	4.604
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		476	293
Incremento de préstamos otorgados		(306)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(115.350)	(27.198)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		-	5.882
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(37.031)	(16.837)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos de corto plazo		(4.841)	17.616
Intereses pagados		(23.143)	(13.460)
Recompra de obligaciones negociables propias		-	(10.315)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		51	113
Ejercicio warrants		4.199	2.293
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(401)	(1.004)
Recompra de acciones propias		-	(20.667)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(61.166)	(36.379)
Disminución de efectivo y equivalentes de efectivo		(94.268)	(584)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	187.373	41.807
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(480)	(90)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(282)	(1.286)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	92.343	39.847

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elstain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 05 de noviembre de 2025.

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

Nuestra controlante directa es Cresud, cuyos principales accionistas son Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elstain.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 16 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,12% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 7), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

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

Asimismo, el Grupo administra una cartera de 5 edificios de oficinas, y posee participaciones mayoritarias en 3 hoteles incluidos el hotel Libertador y el hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el hotel Llao Llao, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en el sur de Argentina. Adicionalmente, el Grupo participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados 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 2025 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. 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 intermedios condensados consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

En relación al índice de inflación a ser utilizado de acuerdo a la Resolución N° 539/18 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (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).

La tabla a continuación muestra la evolución de dicho índice entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2025 y por el período de 12 meses finalizado en la misma fecha, según las estadísticas oficiales (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2025 (tres meses)</u> 6%	<u>al 30 de septiembre de</u> <u>2025 (doce meses)</u> 32%
-----------------------------	---	--

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2025 y su información comparativa fueron reexpresados de acuerdo con lo establecido en la NIC 29.

2.2. Políticas contables

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

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1).

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

3. Estacionalidad de las operaciones

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025.

4.1. Venta de lotes “Ramblas del Plata”

El 17 de julio de 2025, IRSA firmó una adenda al boleto de compraventa del 27 de enero de 2025 la cual consistió en el cambio de uno de los lotes abonándose un adicional de USD 3,5 millones en efectivo y agregándose al precio la entrega de m2 vendibles por un valor de USD 3,6 millones. Esta operación agrega al acuerdo original un valor de USD 7,1 millones, equivalentes a ARS 8.953 millones, por 5.000 m2 vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

La presente transacción fue contabilizada como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta, y generó un resultado por ARS 1.285 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades inversión, del estado de resultados y otros resultados integrales consolidados.

4.2. Adquisición de “Al Oeste Shopping”

El 17 de septiembre de 2025 informamos que la IRSA adquirió el centro comercial “Al Oeste Shopping”, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio. Esta propiedad se encuentra en la intersección de las avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires.

Dicho centro comercial se encuentra actualmente operando por debajo de su potencial y, en el marco del plan de desarrollo y generación de oportunidades en distintos municipios de la Provincia de Buenos Aires, la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo en el transcurso del próximo año.

“Al Oeste Shopping” cuenta con un ABL de aproximadamente 20.000 m2 que incluye 40 locales, 6 locales gastronómicos, 5 canchas de pádel, 14 salas de cines y 1.075 espacios de estacionamiento. Asimismo, posee un potencial de expansión de 12.000 m2 de ABL.

El monto de la operación fue fijado en USD 9 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 4,5 millones y el saldo restante será abonado en cuatro cuotas anuales.

La presente transacción fue contabilizada como un alta en el rubro propiedades de inversión por ARS 12.352 millones y activos intangibles por ARS 14 millones, e intereses a devengar por ARS 1.069 millones.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

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

Desde el 30 de junio de 2025 y hasta la fecha de los presentes Estados Financieros, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

6. Información por segmentos

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmento y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30.09.2025				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	103.202	(610)	26.667	-	129.259
Costos	(23.172)	64	(26.795)	-	(49.903)
Resultado bruto	80.030	(546)	(128)	-	79.356
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	219.665	270	-	-	219.935
Gastos generales y de administración	(16.441)	71	-	63	(16.307)
Gastos de comercialización	(6.321)	26	-	-	(6.295)
Otros resultados operativos, netos	(2.479)	(3)	128	(63)	(2.417)
Resultado operativo	274.454	(182)	-	-	274.272
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(4.492)	565	-	-	(3.927)
Resultado del segmento	269.962	383	-	-	270.345
Activos reportables	3.143.667	(2.404)	-	681.860	3.823.123
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.888.125)	(1.888.125)
Activos netos reportables	3.143.667	(2.404)	-	(1.206.265)	1.934.998

	30.09.2024				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	95.517	(560)	23.457	-	118.414
Costos	(19.230)	55	(23.591)	-	(42.766)
Resultado bruto	76.287	(505)	(134)	-	75.648
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(297.289)	178	-	-	(297.111)
Gastos generales y de administración	(14.759)	87	-	41	(14.631)
Gastos de comercialización	(5.767)	36	-	-	(5.731)
Otros resultados operativos, netos	(5.348)	(4)	62	(41)	(5.331)
Resultado operativo	(246.876)	(208)	(72)	-	(247.156)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	10.444	310	-	-	10.754
Resultado del segmento	(236.432)	102	(72)	-	(236.402)
Activos reportables	2.593.920	684	-	418.026	3.012.630
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.476.974)	(1.476.974)
Activos netos reportables	2.593.920	684	-	(1.058.948)	1.535.656

- (1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.
- (2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles excepto por derecho a recibir futuras unidades en permuta, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 99 al 30 de septiembre de 2025.
- (i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30.09.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	72.823	6.085	4.052	17.787	2.455	103.202
Costos	(6.322)	(574)	(3.368)	(12.110)	(798)	(23.172)
Resultado bruto	66.501	5.511	684	5.677	1.657	80.030
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	63.953	45.623	110.294	-	(205)	219.665
Gastos generales y de administración	(8.050)	(497)	(3.625)	(2.628)	(1.641)	(16.441)
Gastos de comercialización	(3.716)	(217)	(723)	(1.268)	(397)	(6.321)
Otros resultados operativos, netos	468	147	70	(169)	(2.995)	(2.479)
Resultado operativo	119.156	50.567	106.700	1.612	(3.581)	274.454
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(4.492)	(4.492)
Resultado del segmento	119.156	50.567	106.700	1.612	(8.073)	269.962
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.610.386	314.334	979.799	-	2.040	2.906.559
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	175.660	175.660
Otros activos reportables	5.398	534	120	48.069	7.327	61.448
Activos reportables	1.615.784	314.868	979.919	48.069	185.027	3.143.667

Véase nuestro informe de fecha 05/11/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30.09.2024						
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	68.304	5.403	1.926	18.212	1.672	95.517
Costos	(4.829)	(378)	(1.821)	(11.127)	(1.075)	(19.230)
Resultado bruto	63.475	5.025	105	7.085	597	76.287
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(7.344)	(89.257)	(200.443)	-	(245)	(297.289)
Gastos generales y de administración	(6.685)	(551)	(2.609)	(3.231)	(1.683)	(14.759)
Gastos de comercialización	(3.256)	(126)	(555)	(1.390)	(440)	(5.767)
Otros resultados operativos, netos	(96)	(86)	(9.039)	(71)	3.944	(5.348)
Resultado operativo	46.094	(84.995)	(212.541)	2.393	2.173	(246.876)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	10.444	10.444
Resultado del segmento	46.094	(84.995)	(212.541)	2.393	12.617	(236.432)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.022.759	353.143	892.370	-	2.914	2.271.186
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	192.336	192.336
Otros activos reportables	4.895	511	70.648	46.944	7.400	130.398
Activos reportables	1.027.654	353.654	963.018	46.944	202.650	2.593.920

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	188.755	191.114
Venta de participación en asociadas	-	(3.961)
Aportes de capital	-	37
Participación en los resultados	(3.927)	29.591
Otros resultados integrales	324	101
Dividendos (Nota 25)	(2.381)	(28.340)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	-	370
Disminución de participación (iii)	-	(157)
Cierre del período / ejercicio (i)	182.771	188.755

- (i) Al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 incluye (ARS 99) y (ARS 85) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).
(ii) Corresponde a las acciones de GCDI S.A. y Challenger Gold Ltd.
(iii) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2024
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.677	1.560	117	(84)
BHSA	29,12%	29,12%	135.019	141.828	(6.809)	5.795
BACS	37,72%	37,72%	11.137	11.703	(566)	(117)
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	7.212	9.011	581	317
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	25.166	22.273	2.892	4.038
GCDI	-	-	-	-	-	912
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.560	2.380	182	(5)
Total asociadas y negocios conjuntos			182.771	188.755	(3.603)	10.856

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Último estado financiero				
				Capital social (valor nominal)	Resultado del período		Patrimonio	
Asociadas y negocios conjuntos								
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)
BHSA	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	(23.383)	(**)
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	(1.501)	(**)
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		1.162	
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	5.870	(**)

(*) Importes expresados en dólares.

(**) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo NIIF.

Véase nuestro informe de fecha 05/11/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Puerto Retiro (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

La Rural S.A. (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

Arcos

No hubo cambios a lo informado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	30.09.2025		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	974.060	1.510.543	1.536.030	979.642
Altas	17.813	5.380	28.552	50.406
Alta de costos iniciales de arrendamientos	4	66	69	124
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(36)	(65)	(139)	(266)
Transferencias	(6.458)	(410)	(93.396)	(4.051)
Bajas	-	-	(9.631)	(19)
Diferencia de conversión	13	-	(68)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	164.147	55.788	(487.357)	484.707
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	1.149.543	1.571.302	974.060	1.510.543

- (i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).
- (ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 219.935 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas
- Nivel 2:
- (a) El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales aumentó un 18.24% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2025 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por encima de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.
- Nivel 3:
- (a) resultado neto negativo de ARS 73.514 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;
- (b) impacto positivo de ARS 202.907 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;
- (c) una disminución de 9 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 11 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 17.356 millones;
- Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 85.927 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

	30.09.2025	30.06.2025
Centros comerciales (i)	1.590.380	1.525.663
Oficinas y otras propiedades en alquiler	360.015	308.056
Reservas de tierra	767.892	648.120
Propiedades en desarrollo	689	689
Otros	1.869	2.075
Total	2.720.845	2.484.603

- (i) Incluye cocheras.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos (Nota 20)	107.903	98.818
Costos operativos directos	(34.830)	(30.257)
Costos de desarrollos	(1.397)	(675)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	-	14
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	219.935	(297.125)

- (i) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el período de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.
(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	30.09.2025	30.06.2025
Costos	134.070	55.452	12.964	202.486	192.238
Depreciación acumulada	(83.962)	(51.111)	(10.094)	(145.167)	(138.227)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	50.108	4.341	2.870	57.319	54.011
Altas	1.213	268	80	1.561	8.521
Bajas	(23)	-	-	(23)	-
Diferencia de conversión	-	-	11	11	6
Transferencias	-	96	-	96	1.721
Depreciación (ii)	(1.195)	(514)	(146)	(1.855)	(6.940)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	50.103	4.191	2.815	57.109	57.319
Costos	135.260	55.816	13.055	204.131	202.486
Depreciación acumulada	(85.157)	(51.625)	(10.240)	(147.022)	(145.167)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	50.103	4.191	2.815	57.109	57.319

- (i) Incluye muebles y útiles y rodados.
(ii) Al 30 de septiembre de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 1.374 en "Costos", ARS 477 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en "Gastos de comercialización" respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	30.09.2025	30.06.2025
Al inicio del período / ejercicio	2.290	153.303	14.396	169.989	29.466
Altas	-	1.106	215	1.321	3.186
Diferencia de conversión	-	987	-	987	(702)
Transferencias	-	6.458	-	6.458	173.047
Desvalorización	-	-	-	-	(20.266)
Bajas	-	(2.203)	(1)	(2.204)	(14.742)
Al cierre del período / ejercicio	2.290	159.651	14.610	176.551	169.989
No corriente				140.930	132.164
Corriente				35.621	37.825
Total				176.551	169.989

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período finalizado 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	30.09.2025	30.06.2025
Costos	2.634	22.157	18.756	43.547	117.633
Amortización acumulada	-	(18.073)	(6.263)	(24.336)	(22.206)
Valor al inicio del período / ejercicio	2.634	4.084	12.493	19.211	95.427
Altas	-	314	14	328	3.233
Transferencias	-	314	-	314	(77.320)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(378)	(23)	(401)	(2.130)
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.634	4.334	12.484	19.452	19.211
Costos	2.634	22.785	18.770	44.189	43.547
Amortización acumulada	-	(18.451)	(6.286)	(24.737)	(24.336)
Valor al cierre del período / ejercicio	2.634	4.334	12.484	19.452	19.211

(i) Al 30 de septiembre de 2025 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 388 dentro de "Costos", ARS 9 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	7.623	7.904
Centro de convenciones	4.518	4.690
Total derecho de uso de activos	12.141	12.594
No corriente	12.141	12.594
Total	12.141	12.594

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

	30.09.2025	30.09.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	282	169
Centro de convenciones	172	321
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	454	490

(i) Al 30 de septiembre de 2025 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 296 dentro de "Costos", ARS 23 en "Gastos generales y de administración" y ARS 135 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	6.217	6.478
Centro de convenciones	2.528	2.447
Total pasivo por arrendamientos	8.745	8.925
No corriente	3.371	3.463
Corriente	5.374	5.462
Total	8.745	8.925

13. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de septiembre de 2025							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	146.959	-	-	-	146.959	39.865	186.824
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	26.892	-	-	26.892	-	26.892
- Fondos comunes de inversión	-	149.182	-	-	149.182	-	149.182
- Bonos	-	160.241	-	-	160.241	-	160.241
- Otros	6.097	11.078	13.709	2.794	33.678	-	33.678
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	1.207	-	-	1.207	-	1.207
- Futuros sobre bonos	-	97	-	-	97	-	97
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	34.530	-	-	-	34.530	-	34.530
- Inversiones a corto plazo	7.229	50.584	-	-	57.813	-	57.813
Total de activo	194.815	399.281	13.709	2.794	610.599	39.865	650.464

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de septiembre de 2025							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	72.039	-	-	-	72.039	128.425	200.464
Préstamos (Nota 17)	690.997	-	-	-	690.997	-	690.997
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	8.745	-	-	-	8.745	-	8.745
Total de pasivo	771.781	-	-	-	771.781	128.425	900.206

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	149.487	-	-	149.487	28.081	177.568
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	37.412	-	37.412	-	37.412
- Fondos comunes de inversión	-	140.122	-	140.122	-	140.122
- Bonos	-	59.131	-	59.131	-	59.131
- Otros	5.732	4.040	14.592	24.364	-	24.364
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	177.680	-	-	177.680	-	177.680
- Inversiones a corto plazo	-	9.693	-	9.693	-	9.693
Total de activo	332.899	250.398	14.592	597.889	28.081	625.970

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	64.592	-	-	64.592	128.097	192.689
Préstamos (Nota 17)	685.751	-	-	685.751	-	685.751
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	8.925	-	-	8.925	-	8.925
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	21	-	21	-	21
- Futuros sobre bonos	-	31	-	31	-	31
Total de pasivo	759.268	52	-	759.320	128.097	887.417

Véase nuestro informe de fecha 05/11/25
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Al 30 de septiembre de 2025 no existen cambios significativos en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

El valor en libros de los activos y pasivos medidos a costo amortizado no difiere significativamente de su valor razonable, con excepción de los préstamos, cuyo valor razonable se presenta en la Nota 17.

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

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Opciones sobre compañías - Warrants	Black & Scholes sin dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios	67.545	73.394
Menos: Previsión para deudores incobrables	(5.380)	(4.861)
Total créditos por ventas	62.165	68.533
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	61.962	54.321
Adelantos a proveedores	24.530	12.946
Créditos fiscales	9.775	9.512
Gastos pagados por adelantado	3.395	3.427
Dividendos a cobrar	14.143	19.817
Créditos diversos	5.474	4.151
Total otros créditos	119.279	104.174
Total créditos por ventas y otros créditos	181.444	172.707
No corriente	44.283	34.965
Corriente	137.161	137.742
Total	181.444	172.707

Los valores contables de los créditos por venta y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 27.

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

	30.09.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	4.861	4.546
Altas (i)	484	1.401
Recuperos (i)	(70)	(199)
Diferencia de cambio	397	751
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(178)
RECPAM	(292)	(1.460)
Cierre del período / ejercicio	5.380	4.861

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Nota	30.09.2025	30.09.2024
Resultado del período		163.438	(143.662)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	82.953	(72.958)
Amortizaciones y depreciaciones	21	2.811	2.612
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	(2)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(219.935)	297.111
Resultado por modificación arrendamientos		-	(2.049)
Resultado por desvalorización de activos intangibles	23	-	9.226
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	-	(1.247)
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(1.375)	(650)
Resultados financieros, netos		41.260	(22.518)
Provisiones y provisiones		10.024	4.019
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	7	3.927	(10.754)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
Aumento en inventarios		(59)	(8)
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		2.260	291
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(10.609)	14.634
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		11.790	(5.211)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(965)	(3.134)
Disminución en provisiones		(283)	(88)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		85.235	65.614

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30.09.2025	30.09.2024
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	6.319	410
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.181	-
Otros resultados integrales del período	1.443	655
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	96	1.331
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	175	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	6.571	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	4.512	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	3.004	4.390
Permuta propiedades de inversión	-	18
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	1.200	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	314	2.515
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	14	-
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	3.497
Aumento de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	37
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5.689	4.044
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	-	7.230
Disminución inversión en activos financieros mediante aumento en instrumentos financieros derivados	-	37
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	320	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	6.458	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Anticipo de clientes (*)	71.388	68.079
Deudas comerciales	31.544	25.516
Provisión facturas a recibir	15.680	15.073
Derechos de admisión (*)	46.142	48.042
Otras ganancias a devengar	574	599
Depósitos de locatarios	747	681
Total deudas comerciales	166.075	157.990
Deudas fiscales	10.321	11.377
Otras deudas	24.068	23.322
Total otras deudas	34.389	34.699
Total deudas comerciales y otras deudas	200.464	192.689
No corriente	67.610	64.581
Corriente	132.854	128.108
Total	200.464	192.689

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

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 27.

17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.09.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.06.2025
Obligaciones negociables	675.516	668.056	688.624	671.364
Préstamos bancarios y otros	2.374	4.870	2.374	4.870
Descubiertos bancarios	7.870	7.114	7.870	7.114
Otros préstamos	1.950	2.686	1.950	2.686
Préstamos con accionistas minoritarios	3.287	3.025	3.287	3.025
Total préstamos	690.997	685.751	704.105	689.059
No corriente	586.379	540.218		
Corriente	104.618	145.533		
Total	690.997	685.751		

18. Provisiones

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

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	30.09.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	39.502	85	39.587	36.497
Aumentos (i)	6.683	-	6.683	5.182
Participación en los resultados	-	14	14	99
Recuperos (i)	(7)	-	(7)	(1.522)
Utilizaciones	(283)	-	(283)	(535)
RECPAM	2.912	-	2.912	(134)
Cierre del período / ejercicio	48.807	99	48.906	39.587
No corriente			44.318	34.091
Corriente			4.588	5.496
Total			48.906	39.587

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

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

(iii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD el 25 de septiembre de 2020.

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

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

Con fecha 30 de enero de 2023, nos fue enviada una copia de la demanda y evaluamos las alternativas de defensa jurídica de los intereses de la compañía. Durante el año 2023 y hasta la fecha el proceso ha seguido su curso natural y la Sociedad ha respondido todos los requerimientos que se le han realizado.

El 17 de enero de 2024, el Tribunal desestimó el pedido de inhibición de bienes y embargo sobre IRSA solicitado por IDBD. Se ha fijado fecha de audiencia en el expediente que trata la apelación de la jurisdicción y la notificación de la demanda. También se ha fijado fecha de audiencia en el expediente del reclamo principal, el cual se encuentra en la etapa probatoria.

El 9 de abril de 2024, el Tribunal rechazó la apelación planteada por IRSA con relación a la jurisdicción aplicable y la forma de la notificación de la demanda, ordenado que IRSA y Dolphin abonen a IDBD la suma de 25.000 NIS en concepto de gastos. La decisión del Tribunal fue recurrida a la Corte Suprema el 16 de junio de 2024 y, el 18 de junio de 2024, la Corte Suprema rechazó tratar la cuestión planteada.

Se ha fijado el 15 de septiembre de 2024 como fecha límite para que IDBD, IRSA y Dolphin reporten al Tribunal el estado del proceso de intercambio de documentación. En dicho proceso, las partes se exhiben la documentación solicitada como parte de la etapa probatoria. Se ha celebrado una audiencia preliminar en donde las partes discutieron sobre los pedidos de documentación, conviniendo que intentarán consensuar hechos del proceso. En dicha audiencia se otorgó plazo -hasta octubre 2024- a las partes para ofrecer testigos. Se ha suministrado una lista de testigos y las partes se encuentran en tratativas de acordar ciertos hechos del proceso para ser plasmados en un documento y ser presentado en el Tribunal dentro del marco de la etapa probatoria. El 30 de marzo de 2025 se celebró una audiencia en donde el Tribunal le ordenó a IDBD que aporte todos los documentos solicitados por IRSA y Dolphin y, en todo caso, que IDBD le solicite a los tenedores de bonos que aporten la documentación correspondiente, estableciendo plazo hasta fines de abril de 2025. Si dichos tenedores se niegan, se habilitaría el pedido judicial por parte de IRSA y Dolphin para solicitar dicha documentación. En julio de 2025, IDBD ha brindado documentación adicional a los demandados, reservándose estos últimos el derecho de solicitar judicialmente otros documentos que se encuentren en poder de los tenedores de bonos. El Tribunal ha fijado el día 6 de noviembre de 2025 para que IDBD presente su declaración jurada sobre los principales puntos de su reclamo y los documentos que posee, extendiendo el plazo por el cual IRSA y Dolphin deberán presentar sus propias declaraciones. Las partes le han manifestado al Tribunal que tienen intenciones de concretar una reunión privada para intentar establecer negociaciones que brinden una solución al conflicto. El Tribunal ha sugerido a las Partes que lleven a cabo negociaciones privadas o bien mediante una mediación para arribar a una solución al conflicto, pero aún no se han definido la fecha de tal reunión.

La compañía se encuentra discutiendo la procedencia del reclamo en cuanto a su legitimidad pasiva y subsidiariamente rebatiendo los argumentos de fondo planteados por IDBD. Sin perjuicio de ello, en función al análisis de los abogados de la Sociedad con base en las actuaciones llevadas a cabo a la fecha, se ha registrado contablemente una previsión relacionada con este reclamo en virtud de las normas contables aplicables. A la fecha de la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados el proceso aún se encuentra en curso de ejecución.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

19. Impuestos

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

	30.09.2025	30.09.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(25.022)	(26.290)
Impuesto diferido	(57.931)	99.248
Impuesto a las ganancias	(82.953)	72.958

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30.09.2025	30.09.2024
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(84.755)	73.832
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	(1.388)	4.954
Provisión de quebrantos	(1.281)	668
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(425)	5.447
Diferencia entre provisión y declaración jurada	4	(3)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	190	(4.107)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	4.702	(7.833)
Impuesto a las ganancias	(82.953)	72.958

La evolución del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	(782.101)	(819.174)
Cargo por impuesto diferido	(57.931)	37.073
Cierre del período / ejercicio	(840.032)	(782.101)
Activo por impuesto diferido	7.218	7.333
Pasivo por impuesto diferido	(847.250)	(789.434)
Pasivo neto por impuesto diferido	(840.032)	(782.101)

20. Ingresos

	30.09.2025	30.09.2024
Alquiler base	53.751	45.242
Alquiler contingente	10.412	15.709
Derechos de admisión	7.510	6.609
Estacionamiento	4.958	3.859
Comisiones	2.758	2.296
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	732	657
Otros alquileres y servicios	1.022	907
Aplanamiento de contratos escalonados	93	82
Ingresos por alquileres y servicios	81.236	75.361
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	17.777	18.208
Venta de propiedades para la venta y otros	3.579	1.388
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	102.592	94.957
Expensas y fondo de promoción colectivo	26.667	23.457
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	26.667	23.457
Total ingresos	129.259	118.414

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

21. Gastos por naturaleza

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

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2025	30.09.2024
Costo de venta de bienes y servicios	3.891	-	-	3.891	2.380
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	17.587	7.585	583	25.755	23.074
Amortizaciones y depreciaciones	2.159	509	143	2.811	2.612
Honorarios y retribuciones por servicios	1.440	2.031	401	3.872	3.847
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	14.576	1.381	13	15.970	14.785
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	4.063	9	1.344	5.416	4.704
Impuestos, tasas y contribuciones	4.318	841	3.305	8.464	6.331
Honorarios a directores (Nota 25)	-	2.934	-	2.934	2.819
Alquileres y expensas	859	374	48	1.281	766
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	414	414	115
Otros gastos	1.010	643	44	1.697	1.695
Total al 30 de septiembre de 2025	49.903	16.307	6.295	72.505	-
Total al 30 de septiembre de 2024	42.766	14.631	5.731	-	63.128

22. Costos

	30.09.2025	30.09.2024
Inventarios al inicio del período	171.283	31.062
Compras y gastos	49.079	42.679
Diferencia de conversión	987	(1.211)
Transferencias	6.458	-
Inventarios al cierre del período	(177.904)	(29.764)
Total costos	49.903	42.766

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 30 de septiembre de 2025 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025:

	30.09.2025	30.06.2025
Real estate	176.551	169.989
Otros	1.353	1.294
Total inventarios al cierre del período (*)	177.904	171.283

(*) Inventarios incluye propiedades para la venta e inventarios, netas de desvalorizaciones.

23. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2025	30.09.2024
Juicios y otras contingencias	(6.676)	(1.085)
Donaciones	(174)	(217)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	727	315
Honorarios por administración	199	184
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	-	1.247
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	2	-
Resultado por desvalorización de activos intangibles	-	(9.226)
Otros	3.505	3.451
Total otros resultados operativos, netos	(2.417)	(5.331)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

24. Resultados financieros, netos

	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	2.910	951
Total ingresos financieros	2.910	951
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(14.716)	(14.367)
- Otros costos financieros	(4.512)	(974)
Total costos financieros	(19.228)	(15.341)
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	16.359	9.529
- Diferencia de cambio, neta	(29.125)	18.874
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(9)	35
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	1.072	142
Total otros resultados financieros	(11.703)	28.580
- RECPAM	4.067	5.592
Total resultados financieros, netos	(23.954)	19.782

25. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30.09.2025	30.06.2025
Créditos por ventas y otros créditos	56.341	55.497
Inversiones en activos financieros	19.266	8.723
Préstamos	(404)	(1.288)
Deudas comerciales y otras deudas	(21.411)	(21.535)
Total	53.792	41.397

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	335	310	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	2.992	2.766	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	429	387	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	58	54	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	12.943	19.817	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	4.717	1.998	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(78)	(522)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	6	5	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	-	(907)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	4	10	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(72)	(64)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	79	52	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	19	19	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	1.200	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	22.632	23.925		
Cresud	556	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(1.843)	(3.358)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	9.001	3.438	Bonos	Inversiones en activos financieros
	(3)	(3)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	7.711	77		
Futuros y Opciones.com S.A.	4.549	-	Bonos	Inversiones en activos financieros
Amauta Agro S.A.	5	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(4)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Helmir S.A.	(404)	(381)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	4.150	(382)		
Directores	(5.160)	(6.812)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	38	5	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	15	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.044	6.485	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(89)	(107)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.724	2.519	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	28.733	26.215	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Sociedad Rural Argentina S.A.	(11.134)	(10.315)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(63)	(105)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	145	96	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(26)	(32)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(2.942)	(212)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	14	37	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	19.299	17.777		
Total al cierre del periodo / ejercicio	53.792	41.397		

(1) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.09.2024	Descripción de la operación
Comparaencasa Ltd.	275	(152)	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(158)	16	Operaciones financieras
	(4)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	148	154	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	261	17	
Cresud	195	20	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(3.817)	(3.510)	Servicios corporativos
	809	(9)	Operaciones financieras
Total controlante	(2.813)	(3.499)	
Helmir S.A.	(41)	8	Operaciones financieras
Futuros y Opciones.com S.A.	82	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	41	8	
Directores	(2.934)	(2.819)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(104)	(209)	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	403	377	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	603	892	Operaciones financieras
Otras	31	30	Servicios corporativos
	(75)	(69)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	558	(548)	Operaciones financieras
	(170)	(181)	Donaciones
	(203)	(362)	Honorarios y remuneraciones
	(111)	(137)	Servicios legales
Total otras	(2.002)	(3.026)	
Total al cierre del período	(4.513)	(6.500)	

(1) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., Cyrsa S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

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 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.09.2024	Descripción de la operación
Puerto Retiro S.A.	-	(37)	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	-	(37)	
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.381	410	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	2.381	410	

26. Resolución General N° 622 de la CNV

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

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

Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
 Nota 11 Activos intangibles
 Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
 Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
 Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
 Nota 22 Costos
 Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

27. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C. (2)	30.09.2025	30.06.2025
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	36,13	1.371,00	49.538	37.105
Euros	0,01	1.608,59	16	15
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	26,67	1.380,00	36.804	33.486
Total Créditos y otros créditos			86.358	70.606
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	85,79	1.371,00	117.623	145.413
Libras	0,69	1.842,76	1.272	926
Nuevo Israel Shekel	10,08	416,25	4.197	2.847
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	11,99	1.380,00	16.542	6.203
Total inversiones en activos financieros			139.634	155.389
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,07	1.371,00	98	-
Total Instrumentos financieros derivados			98	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	41,94	1.371,00	57.499	173.218
Pesos Uruguayos	0,06	34,62	2	2
Libras	-	1.842,76	4	4
Euros	0,01	1.608,59	16	12
Nuevo Israel Shekel	-	416,25	1	1
Reales	0,01	254,00	3	2
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			57.525	173.239
Total Activo			283.615	399.234
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	30,52	1.380,00	42.118	34.335
Pesos Uruguayos	0,75	34,62	26	24
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	8,01	1.380,00	11.048	10.216
Total Deudas comerciales y otras deudas			53.192	44.575
Préstamos				
Dólares estadounidenses	503,46	1.380,00	694.773	688.299
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,29	1.380,00	404	1.286
Total Préstamos			695.177	689.585
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	1.380,00	-	31
Total Instrumentos financieros derivados			-	31
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	3,37	1.380,00	4.649	4.583
Total pasivo por arrendamientos			4.649	4.583
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	104,05	416,25	43.309	33.765
Total Provisiones			43.309	33.765
Total Pasivo			796.327	772.539

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

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

28. Otros hechos relevantes del período

Ejercicio de warrants

Durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 3,1 millones, equivalentes a ARS 4.199 millones, correspondientes a la conversión de 7.110.930 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 10.536.907 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

29. Hechos posteriores

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió: (i) la asignación del 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 10.368 millones a la integración de la reserva legal; (ii) la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 173.788 millones; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 23.200 millones a la integración de una reserva facultativa denominada "reserva especial" que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, la Sociedad puso a disposición de los señores accionistas el dividendo en efectivo de ARS 173.788 millones.

Adicionalmente, se aprobó la suscripción de una adenda al contrato de warrant agreement originalmente celebrado el 29 de abril de 2021 y modificado el 17 de septiembre de 2021, en el marco del aumento de capital autorizado por la Comisión Nacional de Valores.

La adenda incorpora la posibilidad de que los tenedores de opciones ejerzan sus derechos mediante la entrega de acciones por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor equivalente en el mercado, abonando solamente el valor nominal de las acciones.

Adquisición de inmuebles

IRSA adquirió, en el marco de un proceso judicial, un inmueble ubicado en Av. Gaona, entre Nazca y Terrada, en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m2, cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m2 y potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad. IRSA prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

A la fecha, se encuentra pendiente la firma de la escritura traslativa de dominio.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

C.U.I.T.: 30-52532274-9

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo N° 294 de la Ley N° 19.550 y en las normas de la Comisión Nacional de Valores (en adelante "CNV"), hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias (en adelante "la Sociedad"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2025, el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado, de cambios en el patrimonio consolidado y de flujos de efectivo consolidado correspondientes al período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 "Información Financiera Intermedia" (en adelante "NIC 34").

Responsabilidades de los síndicos

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y 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 Lisicki Litvin Auditores S.A., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 de noviembre de 2025. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", 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)

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

(Continuación)

Responsabilidades de los síndicos (Continuación)

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventario 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 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, tomados como base para la elaboración de los estados financieros intermedios condensados consolidados, 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 de 2025;
- c) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades; y
- d) al 30 de septiembre de 2025, 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 \$ 1.889.311.207 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

Informe de revisión sobre estados financieros intermedios condensados consolidados

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

Informe sobre los estados financieros intermedios condensados consolidados

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados consolidados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima y sus subsidiarias (en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 30 de septiembre de 2025, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y notas explicativas seleccionadas.

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 de contabilidad NIIF y, por lo tanto, es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros intermedios condensados consolidados mencionados en el primer párrafo de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 “Información Financiera Intermedia” (NIC 34).

Alcance de la revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados consolidados basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, 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 estados financieros intermedios condensados consolidados consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

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

Informe sobre cumplimiento de disposiciones vigentes

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

- a) los estados financieros intermedios condensados consolidados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima se encuentran pendientes de transcripción al libro "Inventarios y Balances" y cumplen, excepto por lo mencionado anteriormente, en lo que es materia de nuestra competencia, con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades y en las resoluciones pertinentes de la Comisión Nacional de Valores;
- b) los estados financieros intermedios condensados separados de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima surgen de registros contables llevados en sus aspectos formales de conformidad con normas legales excepto en cuanto a que i) se encuentran pendientes de transcripción al Libro "Inventario y Balances" y ii) se encuentran pendientes de transcripción al Libro Diario los asientos contables correspondientes al mes de septiembre de 2025;
- c) hemos leído la reseña informativa, sobre la cual, en lo que es materia de nuestra competencia, no tenemos observaciones que formular;
- d) al 30 de septiembre de 2025 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 \$ 1.889.311.207, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2025

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

(Socio)

JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados separados al 30 de septiembre de 2025 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2025 y al 30 de junio de 2025

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

	Nota	30.09.2025	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	2.160.166	1.973.332
Propiedades, planta y equipo	8	8.230	8.470
Propiedades para la venta	9	127.651	120.008
Activos intangibles	10	4.720	4.638
Derecho de uso de activos	11	2.248	2.085
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	701.488	695.964
Créditos por ventas y otros créditos	13	24.279	19.855
Inversiones en activos financieros	12	12.959	13.776
Total del activo no corriente		3.041.741	2.838.128
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	35.621	37.826
Inventarios		555	545
Créditos por ventas y otros créditos	13	166.819	122.487
Instrumentos financieros derivados	12	1.207	-
Inversiones en activos financieros	12	189.097	107.245
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	58.207	156.646
Total del activo corriente		451.506	424.749
TOTAL DEL ACTIVO		3.493.247	3.262.877
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		1.831.500	1.675.101
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.831.500	1.675.101
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	43.601	40.554
Préstamos	16	592.135	545.565
Pasivos por impuesto diferido	17	705.992	668.612
Provisiones	18	17.013	9.509
Pasivo por arrendamientos	11	1.590	1.624
Impuesto a las ganancias a pagar		19.945	-
Total del pasivo no corriente		1.380.276	1.265.864
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	94.403	91.849
Remuneraciones y cargas sociales		8.577	9.940
Préstamos	16	127.139	163.973
Instrumentos financieros derivados	12	-	21
Impuesto a las ganancias a pagar		47.603	51.374
Provisiones	18	3.117	4.188
Pasivo por arrendamientos	11	632	567
Total del pasivo corriente		281.471	321.912
TOTAL DEL PASIVO		1.661.747	1.587.776
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.493.247	3.262.877

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Separado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Nota	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos	19	85.842	76.459
Costos	20	(30.278)	(24.281)
Resultado bruto		55.564	52.178
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	171.192	(220.176)
Gastos generales y de administración	20	(11.756)	(9.513)
Gastos de comercialización	20	(4.180)	(3.484)
Otros resultados operativos, netos	21	1.759	(8.692)
Resultado operativo		212.579	(189.687)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	38.240	(32.681)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		250.819	(222.368)
Ingresos financieros	22	2.348	443
Costos financieros	22	(18.348)	(8.111)
Otros resultados financieros	22	(25.870)	24.844
RECPAM	22	2.640	12.017
Resultados financieros, netos		(39.230)	29.193
Resultado antes de impuesto a las ganancias		211.589	(193.175)
Impuesto a las ganancias	17	(57.743)	53.978
Resultado del período		153.846	(139.197)
Otros resultados integrales:			
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias y asociadas (i)		(1.646)	(375)
Total de otros resultados integrales del período		(1.646)	(375)
Resultado y otros resultados integrales del período		152.200	(139.572)
Resultado por acción del período (ii)			
Básico		204,04	(192,26)
Diluido		188,31	(192,26) (iii)

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera									
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	485.611	26.307	720.687	(67.842)	70.826	274.101	(49.570)	207.356	1.675.101
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	153.846	153.846
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.646)	-	(1.646)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.646)	153.846	152.200
Ejercicio warrants (ii)	106	-	-	(3.069)	7.162	-	-	-	-	-	4.199
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	63	-	-	(63)	-	-
Saldos al 30 de septiembre de 2025	7.639	92	485.611	23.238	727.849	(67.779)	70.826	274.101	(51.279)	361.202	1.831.500

(i) Incluye ARS 5 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) Ver Nota 28 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2025	(7.609)	(4.948)	52.439	(89.452)	(49.570)
Otros resultados integrales del período	-	(1.646)	-	-	(1.646)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	(1.646)	-	-	(1.646)
Reserva por pagos basados en acciones	66	-	-	(129)	(63)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	(7.543)	(6.594)	52.439	(89.581)	(51.279)

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2024

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir									
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	485.576	32.652	706.774	(15.226)	70.826	274.101	60.291	(25.677)	1.596.732
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139.197)	(139.197)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(375)	-	(375)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(375)	(139.197)	(139.572)
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(20.667)	-	(20.667)
Ejercicio warrants	54	-	17	(1.794)	4.016	-	-	-	-	-	2.293
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(7)	-	(7)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	7.120	349	485.593	30.858	710.790	(15.226)	70.826	274.101	39.242	(164.874)	1.438.779

(i) Incluye ARS 37 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

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

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(39.719)	107.787	(4.307)	85.803	(89.273)	60.291
Otros resultados integrales del período	-	-	(375)	-	-	(375)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(375)	-	-	(375)
Recompra de acciones propias	(20.667)	-	-	-	-	(20.667)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(7)	(7)
Saldos al 30 de septiembre de 2024	(60.386)	107.787	(4.682)	85.803	(89.280)	39.242

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Separado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

	Nota	30.09.2025	30.09.2024
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	59.285	46.178
Impuesto a las ganancias pagado		(896)	(606)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		58.389	45.572
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(44)	(101)
Adquisición de propiedades de inversión		(17.220)	(17.819)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(286)	(345)
Adquisición de intangibles	10	(132)	(1.121)
Incremento de inversiones en activos financieros		(229.592)	(29.826)
Cobros por venta de propiedades de inversión		-	20
Cobros por venta de propiedad, planta y equipo		2	-
Cobro por venta de subsidiarias y negocios conjuntos		-	5
Instrumentos financieros derivados netos		(293)	30
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(733)	(2.639)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		136.396	18.038
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	2.461
Intereses cobrados		14.428	1.540
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(97.474)	(29.757)
Actividades de financiación:			
(Cancelación) / Obtención de préstamos a corto plazo		(2.994)	23.599
Intereses pagados		(23.301)	(13.205)
Préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		-	12.068
Pago de pasivo por arrendamientos		(194)	(182)
Recompra de acciones propias		-	(20.667)
Ejercicio de warrants		4.199	2.293
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(36.964)	(16.837)
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		-	5.270
Recompra de obligaciones negociables		-	(10.314)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		(59.254)	(17.975)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(98.339)	(2.160)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		156.646	7.302
Incorporación de efectivo y equivalentes de efectivo por fusión		-	369
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(90)	61
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(10)	(29)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	58.207	5.543

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

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

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

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

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 05 de noviembre de 2025.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Ver Nota 2.1. a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 2025, descriptas en la Nota 2 de dichos estados financieros anuales.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 30 de septiembre de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1).

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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 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 2025, descriptas en Nota 3 a los mismos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

3. Estacionalidad de las operaciones

Ver Nota 3 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

4. Adquisiciones y disposiciones

4.1 Fusión por absorción IRSA y Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP")

Con fechas 14 y 28 de octubre de 2024 se celebraron las Asambleas de accionistas de CELAP e IRSA, respectivamente, cuya finalidad fue la aprobación de la fusión por absorción entre ambas sociedades; y se estableció como fecha efectiva el 1° de julio de 2024. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente (IRSA) de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida (CELAP), incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos. Al 30 de junio de 2025 la fusión se encontraba inscrita y aprobada en los organismos de contralor correspondientes.

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	01.07.2024
Propiedades de inversión	17.517
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (*)	(11.700)
Créditos por impuesto a las ganancias	6
Créditos por ventas y otros créditos	(1.069)
Efectivo y equivalentes de efectivo	370
Total del Activo	5.124
Deudas comerciales y otras deudas	454
Pasivos por impuesto diferido	4.670
Total del Pasivo	5.124
Total Activos netos	-

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

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 en Nota 4 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

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 de 2025. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad al 30 de septiembre de 2025. 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.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	685.706	798.855
Participación en los resultados	38.240	11.044
Otros resultados integrales	(1.646)	(1.026)
Aportes de capital (Nota 23)	44	217
Reducción de capital (iii)	-	(65.897)
Venta de participación neta (i)	-	364
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(11.700)
Distribución de dividendos (Nota 23)	(37.704)	(43.923)
Disminución de participación (iv)	-	(157)
Cambios en interés no controlante	-	(19)
Transferencia a inversiones en activos financieros (v)	-	(2.052)
Cierre del período / ejercicio (ii)	684.640	685.706

(i) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la venta de acciones de We Are Appa S.A.

(ii) Incluye (ARS 16.848) al 30 de septiembre de 2025 y (ARS 10.258) al 30 de junio de 2025, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".

(iii) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la reducción de capital de Torodur S.A.

(iv) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

(v) Al 30 de junio de 2025 corresponde a las acciones de GCDI S.A., las cuales fueron vendidas a Inversora Bolívar S.A. con posterioridad a la transferencia.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.09.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2024
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	100,00%	100,00%	66.188	60.268	5.921	(3.868)
Ritelco S.A.U.	100,00%	100,00%	28.393	30.222	(1.829)	971
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	23.025	25.572	(2.547)	2.185
ECLASA	98,93%	98,93%	28.113	30.609	(880)	777
Palermo Invest S.A.	97,34%	97,34%	30.271	31.563	(1.291)	955
Nuevas Fronteras S.A.	76,34%	76,34%	10.921	10.451	470	(256)
Llao Llao Resorts S.A.	50,00%	50,00%	13.500	12.422	1.077	1.183
Hoteles Argentinos S.A.U.	100,00%	100,00%	3.464	3.943	(478)	(517)
Liveck Ltd.	9,30%	9,30%	1.705	1.595	67	(736)
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	309.400	279.420	29.978	(33.477)
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	41.427	39.682	1.744	(8.437)
Arcos del Gourmet S.A. (5)	90,00%	90,00%	22.532	48.273	1.291	2.169
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	61.256	59.373	1.883	(1.332)
We Are Appa S.A. (3)	93,63%	93,63%	(6.619)	(5.647)	(972)	(319)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	19.019	16.815	2.205	4.730
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	53,68%	53,68%	648	610	38	(29)
Fibesa S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	(10.153)	(4.543)	1.065	919
Shefa Fiduciaria S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	(76)	(68)	(8)	(21)
Fideicomiso Shefa VC	100,00%	100,00%	1.161	1.169	(8)	(29)
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	4,91%	4,91%	22.116	23.263	(1.147)	964
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	37,72%	37,72%	11.137	11.703	(566)	(117)
GCDI S.A.	-	-	-	-	-	912
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4)	50,00%	50,00%	7.212	9.011	581	317
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos			684.640	685.706	36.594	(33.056)

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordinarias 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del periodo	Patrimonio
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	7.589	66.189
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	94.369.151	94	(1.718)	28.401
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.726.178.768	1.788	(2.637)	23.843
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	(889)	28.359
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	1.327.155.303	1.363	(1.327)	27.338
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	38.068.363	50	518	16.501
Llao Llao Resorts S.A.	Argentina	Hotelera	73.580.206	147	2.154	26.999
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelera	685.978.099	686	(478)	3.745
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	60.942.178	3.459	(135)	11.611
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	2.845.839.830	3.557	37.473	386.749
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	821.600.988	616	1.875	41.482
Arcos del Gourmet S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	1.434	25.035
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353 (ii)	54	1.884	61.288
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.832.538	518	(1.039)	(9.647)
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	1.065	31.781
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	72	1.207
Fibesa S.A.U.	Argentina	Mandataria	(i)	2	796	1.910
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100.000	-	(8)	(76)
Fideicomiso Shefa VC	Argentina	Inversora	(iii)	-	(8)	1.161
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	Argentina	Financiera	73.587.141	1.500	(23.383)	450.806
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	(1.501)	29.522
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	1.162	13.810

- (1) Considerada significativa. Ver información financiera resumida en las Notas 7 y 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.
- (2) Datos al 30 de septiembre de 2025, de acuerdo a BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de septiembre de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a las Normas de Contabilidad NIIF. Ver Nota 8 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.
- (3) Expuesto en provisiones.
- (4) Valor nominal por acción ARS 100.
- (5) Ver Nota 7 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.
- (i) Corresponde a 2.394.974 acciones, valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 1 voto.
- (ii) Valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 5 votos.
- (iii) Por tratarse de un fideicomiso su capital no está conformado por cantidad de acciones.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	714.699	1.258.633	1.128.758	770.144
Altas	17.798	4.708	28.425	48.346
Bajas	-	-	(11.397)	(19)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	17.517	-
Transferencias	(6.458)	(410)	(93.396)	(3.789)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	119.959	51.233	(355.182)	444.075
Alta de costos iniciales de arrendamientos	-	66	-	106
Amortización costos iniciales de arrendamientos (i)	(6)	(56)	(26)	(230)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	845.992	1.314.174	714.699	1.258.633

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.09.2025	30.06.2025
Oficinas y otras propiedades de renta	116.073	100.091
Reserva de tierra	710.840	599.487
Centros comerciales (i)	1.333.253	1.273.754
Total	2.160.166	1.973.332

(i) Incluye cocheras.

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

	30.09.2025	30.09.2024
Ingresos (Nota 19)	82.263	75.651
Costos operativos directos	(27.407)	(23.573)
Costos de desarrollos	(1.343)	(603)
Resultado neto por cambios en el valor razonable no realizado (ii)	171.192	(220.190)
Resultado neto por cambios en el valor razonable realizado (i)	-	14

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

(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "Técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión" en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025. No hubo cambios en dichas técnicas.

8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025					30.06.2025
	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Costos	18.877	9.505	49.202	633	30	78.247
Depreciación acumulada	(16.083)	(7.485)	(45.618)	(591)	-	(69.777)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	2.794	2.020	3.584	42	30	6.971
Altas	-	17	265	4	-	286
Transferencias	-	-	96	-	-	96
Depreciación (i)	(91)	(81)	(448)	(2)	-	(622)
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.703	1.956	3.497	44	30	8.230
Costos	18.877	9.522	49.563	637	30	78.629
Depreciación acumulada	(16.174)	(7.566)	(46.066)	(593)	-	(69.777)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	2.703	1.956	3.497	44	30	8.230

(i) Al 30 de septiembre de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 448 en "Costos", ARS 170 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.09.2025			30.06.2025
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total
Saldos al inicio del período / ejercicio	2.290	141.148	14.396	157.834
Altas	-	969	215	1.184
Bajas	-	(2.203)	(1)	(2.204)
Transferencias	-	6.458	-	6.458
Desvalorización	-	-	-	-
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.290	146.372	14.610	163.272
No corriente				127.651
Corriente				35.621
Total				163.272

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025			30.06.2025
	Software de computación	Unidades futuras a recibir por permutas y otros	Total	Total
Costos	19.464	843	20.307	94.876
Amortización acumulada	(15.627)	(42)	(15.669)	(14.492)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	3.837	801	4.638	80.384
Altas	132	14	146	2.751
Transferencias	314	-	314	(77.320)
Amortización (i)	(357)	(21)	(378)	(1.177)
Saldos al cierre del período / ejercicio	3.926	794	4.720	4.638
Costos	19.910	857	20.767	20.307
Amortización acumulada	(15.984)	(63)	(16.047)	(15.669)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	3.926	794	4.720	4.638

(i) Al 30 de septiembre de 2025, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 365 en "Costos", ARS 9 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 4 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

11. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición de los derechos de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	2.248	2.085
Total derecho de uso de activos	2.248	2.085
No corriente	2.248	2.085
Total	2.248	2.085

	30.09.2025	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	2.222	2.191
Total pasivo por arrendamientos	2.222	2.191
No corriente	1.590	1.624
Corriente	632	567
Total	2.222	2.191

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

	30.09.2025	30.09.2024
Oficinas y centros comerciales	173	162
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	173	162

(i) Al 30 de septiembre de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 16 en "Costos", ARS 22 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 135 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

12. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. 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 al 30 de junio de 2025.

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de septiembre de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	166.748	-	-	166.748	29.082	195.830
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	957	-	957	-	957
- Fondos comunes de inversión	-	49.645	-	49.645	-	49.645
- Bonos	-	138.457	-	138.457	-	138.457
- Otros	-	-	12.997	12.997	-	12.997
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	1.207	-	1.207	-	1.207
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	8.060	-	-	8.060	-	8.060
- Inversiones a corto plazo	7.229	42.918	-	50.147	-	50.147
Total	182.037	233.184	12.997	428.218	29.082	457.300
Pasivos						
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1				
30 de septiembre de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	48.485	-	48.485	89.519	138.004	
Préstamos (Nota 16)	719.274	-	719.274	-	719.274	
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.222	-	2.222	-	2.222	
Total	769.981	-	769.981	89.519	859.500	
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	128.329	-	-	128.329	18.225	146.554
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.166	-	1.166	-	1.166
- Fondos comunes de inversión	-	73.574	-	73.574	-	73.574
- Bonos	-	32.398	-	32.398	-	32.398
- Otros	-	-	13.883	13.883	-	13.883
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	152.855	-	-	152.855	-	152.855
- Inversiones a corto plazo	-	3.791	-	3.791	-	3.791
Total	281.184	110.929	13.883	405.996	18.225	424.221

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados Nivel 1	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
30 de junio de 2025					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	44.184	-	44.184	88.219	132.403
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	21	21	-	21
Préstamos (Nota 16)	709.538	-	709.538	-	709.538
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.191	-	2.191	-	2.191
Total	755.913	21	755.934	88.219	844.153

Al 30 de septiembre de 2025 no existen cambios significativos 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 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios	53.122	55.589
Menos: Previsión para deudores incobrables	(4.732)	(4.212)
Total créditos por ventas	48.390	51.377
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	72.426	65.936
Adelantos a proveedores	21.804	10.665
Créditos fiscales	5.502	5.540
Gastos pagados por adelantado	1.764	1.965
Dividendos a cobrar	37.986	3.339
Créditos diversos	3.226	3.520
Total otros créditos	142.708	90.965
Total créditos por ventas y otros créditos	191.098	142.342
No corriente	24.279	19.855
Corriente	166.819	122.487
Total	191.098	142.342

Los valores contables de los créditos por venta y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 24.

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones para deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en Nota 2.14 de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025.

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

	30.09.2025	30.06.2025
Saldo al inicio del período / ejercicio	4.212	3.967
Altas	463	1.198
Recuperos	(36)	(169)
Utilizaciones	-	(178)
Diferencia de cambio	345	656
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	8
RECPAM	(252)	(1.270)
Saldo al cierre del período / ejercicio	4.732	4.212

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

14. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	Nota	30.09.2025	30.09.2024
Actividades operativas			
Resultado del período		153.846	(139.197)
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	17	57.743	(53.978)
Amortizaciones y depreciaciones	20	1.235	818
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(1.375)	(638)
Resultados financieros, netos		61.892	(32.339)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(171.192)	220.176
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(38.240)	32.681
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	21	(2)	-
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	21	-	(2)
Resultado por desvalorización de activos intangibles	21	-	9.226
Provisiones y previsiones		3.388	3.221
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) / Disminución en inventarios		(10)	18
Disminución de propiedades para la venta y en desarrollo		2.395	485
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(1.363)	(2.215)
(Aumento) / Disminución en créditos por ventas y otros créditos		(12.694)	9.998
Utilización de provisiones		(23)	(83)
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		3.685	(1.993)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		59.285	46.178

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Operaciones que no afectan fondos	30.09.2025	30.09.2024
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.646	375
Cambios en interés no controlante	-	7
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	36.523	33.859
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	6.571	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	96	1.165
Permuta de propiedades de inversión	-	18
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	410
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	337	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.181	72
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	314	2.515
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5.352	3.972
Aumento de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento en provisiones	6.590	2.308
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	14	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	6.458	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	6.523	-

15. Deudas comerciales y otras deudas

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.09.2025	30.06.2025
Anticipo de clientes (*)	41.635	38.052
Deudas comerciales	28.541	21.991
Provisión facturas a recibir	12.249	11.983
Derechos de admisión	39.454	40.839
Otras ganancias a devengar	574	598
Depósitos de locatarios	297	272
Total deudas comerciales	122.750	113.735
Honorarios a directores	5.129	7.539
Plan incentivo a largo plazo	3	3
Planes de pago de impuestos	3	4
Deudas fiscales	7.853	8.726
Otras deudas	2.266	2.396
Total otras deudas	15.254	18.668
Total deudas comerciales y otras deudas	138.004	132.403
No corriente	43.601	40.554
Corriente	94.403	91.849
Total	138.004	132.403

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

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 24.

16. Préstamos

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

	Valor libros al 30.09.2025	Valor libros al 30.06.2025	Valor razonable al 30.09.2025	Valor razonable al 30.06.2025
Obligaciones negociables	675.113	667.676	688.213	670.981
Partes relacionadas (Nota 23)	39.713	37.662	39.874	37.701
Descubiertos bancarios	4.448	4.200	4.448	4.200
Total préstamos	719.274	709.538	732.535	712.882
No corriente	592.135	545.565		
Corriente	127.139	163.973		
Total	719.274	709.538		

Ver Nota 17 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

17. Impuestos

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

	30.09.2025	30.09.2024
Impuesto diferido	(37.380)	75.003
Impuesto a las ganancias	(20.363)	(21.025)
Impuesto a las ganancias	(57.743)	53.978

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 2025 y 2024:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.09.2025	30.09.2024
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(73.858)	67.527
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	13.348	(11.424)
Diferencial de tasa	(203)	22
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(72)	(18.132)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	4.527	16.745
Resultados no deducibles y otros	(1.485)	(760)
Impuesto a las ganancias	(57.743)	53.978

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de septiembre de 2025 y 2024 es del 34,91% y 34,96%, respectivamente.

La evolución del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	30.09.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	(668.612)	(676.689)
Cargo en resultados	(37.380)	12.747
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(4.670)
Cierre del período / ejercicio	(705.992)	(668.612)

18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad categorizadas por tipo de provisión al 30 de septiembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

	30.09.2025			30.06.2025
	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Laborales, legales y otros reclamos	Total	Total
Saldo al inicio del período / ejercicio	10.258	3.439	13.697	14.157
Aumentos (i)	-	61	61	1.965
Disminuciones (i)	-	-	-	(1.136)
Utilización	-	(23)	(23)	(126)
RECPAM	-	(195)	(195)	(1.224)
Participación en los resultados	6.590	-	6.590	61
Saldo al cierre del período / ejercicio	16.848	3.282	20.130	13.697
No corriente			17.013	9.509
Corriente			3.117	4.188
Total			20.130	13.697

(i) Los aumentos y disminuciones de provisiones laborales, legales y otros reclamos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

19. Ingresos

	30.09.2025	30.09.2024
Alquiler base	41.501	34.751
Alquiler contingente	8.659	13.071
Derechos de admisión	6.369	5.564
Estacionamiento	3.048	2.483
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	603	545
Otros alquileres y servicios	77	73
Aplanamiento de contratos escalonados	(41)	(11)
Ingresos por alquileres y servicios	60.216	56.476
Venta de propiedades para la venta y otros	3.579	808
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	63.795	57.284
Expensas y fondo de promoción colectivo	22.047	19.175
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	22.047	19.175
Total ingresos	85.842	76.459

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

20. 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”. La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad por los periodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	30.09.2025	30.09.2024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	7.635	6.060	332	14.027	12.079
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	10.546	532	7	11.085	9.872
Impuestos, tasas y contribuciones	3.351	6	2.195	5.552	4.042
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	3.464	-	969	4.433	3.693
Honorarios a directores (Nota 23)	-	2.900	-	2.900	2.788
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	891	201	143	1.235	818
Honorarios y retribuciones por servicios	795	1.304	31	2.130	2.111
Alquileres y expensas	1.078	365	48	1.491	978
Viáticos, movilidad y librería	294	227	28	549	386
Costo de venta de propiedades	2.204	-	-	2.204	170
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	427	427	94
Gastos bancarios	2	156	-	158	216
Fletes	14	5	-	19	11
Otros	4	-	-	4	20
Total gastos por naturaleza al 30.09.2025	30.278	11.756	4.180	46.214	-
Total gastos por naturaleza al 30.09.2024	24.281	9.513	3.484	-	37.278

A continuación, se presenta el detalle de costos para los períodos de tres meses finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024:

	30.09.2025	30.09.2024
Inventarios al inicio del período (*)	158.379	17.161
Compras y gastos	29.268	24.581
Transferencias	6.458	-
Inventarios al cierre del período (*)	(163.827)	(17.461)
Total costos	30.278	24.281

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

21. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2025	30.09.2024
Juicios y otras contingencias	(61)	(339)
Donaciones	(174)	(218)
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	2
Honorarios por administración	1.157	865
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	2	-
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	575	265
Resultado por desvalorización de activos intangibles	-	(9.226)
Otros	260	(41)
Total otros resultados operativos, netos	1.759	(8.692)

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

22. Resultados financieros, netos

	30.09.2025	30.09.2024
Intereses ganados	2.348	443
Total ingresos financieros	2.348	443
Intereses perdidos	(14.674)	(7.732)
Otros costos financieros	(3.674)	(379)
Subtotal costos financieros	(18.348)	(8.111)
Diferencia de cambio, neta	(30.207)	19.155
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	3.379	5.658
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	958	30
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-	1
Total otros resultados financieros	(25.870)	24.844
RECPAM	2.640	12.017
Total resultados financieros, netos	(39.230)	29.193

23. Transacciones con partes relacionadas

Ver descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas en la Nota 30 de los estados financieros consolidados anuales al 30 de junio de 2025. No hubo cambios en dichas operaciones.

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

Rubro	30.09.2025	30.06.2025
Derecho de uso de activos	321	-
Créditos por ventas y otros créditos	113.660	73.781
Inversiones en activos financieros	13.550	3.438
Deudas comerciales y otras deudas	(8.376)	(12.602)
Préstamos	(39.713)	(37.662)
Total	79.442	26.955

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	556	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	9.001	3.438	Bonos	Inversiones en activos financieros
	(1.843)	(3.358)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(3)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	7.711	77		
Tyrus S.A.	20	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	48.604	44.757	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(22)	(21)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(3.086)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(19.983)	(18.400)	Préstamos	Préstamos
ECLASA	(2.042)	(1.881)	Préstamos	Préstamos
	1.584	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	26	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Palermo Invest S.A.	1.094	1.939	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Panamerican Mall S.A.	605	526	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(66)	(94)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(2)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(293)	(351)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	389	382	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	26.482	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(38)	(28)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(37)	(8)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Fibesa S.A.U.	178	21	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	13	13	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	6.539	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	(1)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(10)	(11)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shopping Neuquén S.A.	1	74	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1.134	1.045	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	321	-	Derechos de uso	Derecho de uso de activos
	-	(1)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Torodur S.A.	(61)	(56)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(3)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(7.873)	(4.345)	Obligaciones negociables	Préstamos
	5	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Ritelco S.A.U.	(520)	(479)	Préstamos	Préstamos
Entertainment Holding S.A.	1	1	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	720	663	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	190	184	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
We Are Appa S.A.	3	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(2)	(2)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	9.792	8.547	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	58	54	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	2.181	3.339	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Hoteles Argentinos S.A.U.	-	10	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Nuevas Fronteras S.A.	(1)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Llao Llao Resorts S.A.	17	61	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	41	43	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(7.045)	(6.486)	Préstamos	Préstamos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4	9	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	1.200	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(906)	Préstamos	Préstamos
	(54)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(11)	(56)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shefa Fiduciaria S.A.U.	15	14	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	59	50	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fideicomiso Shefa VC	58	50	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Puerto Retiro S.A.	52	40	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Inversora Bolívar S.A.	899	1.694	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	64.197	27.333		

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Directores	(5.129)	(7.539)	Provisión honorarios a directores	Deudas comerciales y otras deudas
	38	14	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	(5.091)	(7.525)		
Amauta Agro S.A.	5	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(4)	Anticipos recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Futuros y Opciones.com S.A.	4.549	-	Bonos	Inversiones en activos financieros
Consultores Asset Management S.A.	14	29	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(55)	(80)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Austral Gold	110	71	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fundación Museo de los Niños	-	9	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(6)	(11)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Real Estate Strategies LLC	2.532	2.332	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA International LLC	(419)	(389)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(1.846)	(1.698)	Préstamos	Préstamos
La Rural S.A.	(77)	(522)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Boulevard Norte S.A.	(62)	(57)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	7.794	7.166	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	186	181	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	333	308	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(404)	(381)	Obligaciones negociables	Préstamos
Shefa Holding LLC	86	79	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	8	11	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(174)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Vista al Muelle S.A.	30	26	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Casposo Argentina Ltd.	11	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	(6)	(7)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	8	-	Gastos pagados por adelantado	Créditos por ventas y otros créditos
Inversiones Financieras del Sur S.A.	8	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	12.625	7.070		
Total	79.442	26.955		

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 2025 y 2024:

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.09.2024	Descripción de la operación
Cresud	195	18	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	809	(9)	Operaciones financieras
	(3.817)	(3.510)	Servicios corporativos
Total controlante	(2.813)	(3.501)	
Arcos del Gourmet S.A.	(66)	(168)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	376	169	Honorarios
Fibesa S.A.U.	1	1	Honorarios
	-	11	Operaciones financieras
Ritelco S.A.U.	(41)	23	Operaciones financieras
Torodur S.A.	(662)	92	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	2.128	(1.896)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	89	(50)	Operaciones financieras
	(47)	(29)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ECLASA	(162)	326	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	434	412	Honorarios
	(295)	(153)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	(1)	Operaciones financieras
Llao Llao Resorts S.A.	10	16	Honorarios
	(558)	495	Operaciones financieras
Hoteles Argentinos S.A.U.	14	16	Honorarios
Nuevas Fronteras S.A.	39	9	Honorarios
We Are Appa S.A.	9	45	Honorarios
	817	(245)	Operaciones financieras
	6	8	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(12)	(7)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(159)	18	Operaciones financieras
	107	145	Honorarios
Puerto Retiro S.A.	12	-	Honorarios
Entertainment Holding S.A.	12	-	Honorarios
	57	-	Operaciones financieras
Shefa Fiduciaria S.A.U.	4	-	Honorarios
	1	-	Operaciones financieras
Fideicomiso Shefa VC	3	-	Honorarios
Palermo Invest S.A.	10	-	Operaciones financieras
Inversora Bolívar S.A.	9	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	2.136	(763)	
Directores	(2.900)	(2.788)	Honorarios
Senior Management	(104)	(210)	Honorarios
Total directores y senior management	(3.004)	(2.998)	
Austral Gold S.A.	5	10	Honorarios
Consultores Asset Management S.A.	9	9	Honorarios
Hamonet S.A.	(12)	(12)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Helmir S.A.	(41)	8	Operaciones financieras
Isaac Elsztein e Hijos S.C.A.	(25)	(29)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(91)	(105)	Honorarios
Fundación IRSA	(109)	(100)	Donaciones
Fundación Museo de los Niños	(42)	(40)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Fundación Puerta 18	(61)	(81)	Donaciones
Ogden Argentina S.A.	-	(285)	Operaciones financieras
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L. - Ogden y Enusa	11	12	Honorarios
Real Estate Strategies LLC	10	10	Operaciones financieras
La Rural S.A.	7	7	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	29	9	Honorarios
IRSA International LLC	(10)	(16)	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	-	(32)	Operaciones financieras
Casposo Argentina Ltd.	9	3	Honorarios
Espacio Digital S.A.	8	8	Honorarios
Boulevard Norte S.A.	12	-	Honorarios
	628	-	Operaciones financieras
Agrofy S.A.	-	12	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ALG Center S.A.	16	-	Honorarios
Agrofy Pay S.A.U.	4	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Futuros y Opciones.com S.A.	82	-	Operaciones financieras
Avenida Compras S.A.	1	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Total otras partes relacionadas	440	(612)	
Total cierre del periodo	(3.241)	(7.874)	

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.09.2025	30.09.2024	Descripción de la operación
Banco Hipotecario S.A.	-	(3)	Venta de acciones
Total venta de acciones	-	(3)	
Fibesa S.A.U.	6.675	2.887	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	-	16.359	Dividendos recibidos
E-Commerce Latina S.A.	1.617	8.323	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.381	410	Dividendos recibidos
Palermo Invest S.A.	-	916	Dividendos recibidos
Inversora Bolívar S.A.	-	4.476	Dividendos recibidos
Nuevas Fronteras S.A.	-	971	Dividendos recibidos
Arcos del Gourmet S.A.	27.031	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	37.704	34.342	
Liveck Ltd.	(44)	(94)	Aportes irrevocables otorgados
Fideicomiso Shefa	-	(8)	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes a subsidiarias	(44)	(102)	

24. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C.(2)	Total al 30.09.2025	Total al 30.06.2025
Activo				
<u>Créditos por ventas y otros créditos</u>				
Dólares estadounidenses	19,46	1.371,00	26.686	21.809
Euros	0,01	1.608,59	16	15
<u>Créditos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	53,20	1.380,00	73.414	68.719
Total Créditos por ventas y otros créditos			100.116	90.543
<u>Inversiones en activos financieros</u>				
Dólares estadounidenses	38,66	1.371,00	53.006	89.633
<u>Inversiones en activos financieros con parte relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	9,82	1.380,00	13.550	3.438
Total Inversiones en activos financieros			66.556	93.071
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>				
Dólares estadounidenses	25,22	1.371,00	34.580	152.700
Euros	0,002	1.608,59	3	3
Libras esterlinas	0,002	1.842,76	4	4
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			34.587	152.707
Total Activo			201.259	336.321
Pasivo				
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>				
Dólares estadounidenses	21,610	1.380,00	29.822	21.828
<u>Deudas con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,401	1.380,00	553	504
Pesos uruguayos	0,162	36,95	6	6
Total Deudas comerciales y otras deudas			30.381	22.338
<u>Pasivo por arrendamiento</u>				
Dólares estadounidenses	1,610	1.380,00	2.222	2.191
Total Pasivo por arrendamiento			2.222	2.191
<u>Préstamos</u>				
Dólares estadounidenses	499,664	1.380,00	689.536	683.494
<u>Préstamos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	28,778	1.380,00	39.713	37.662
Total Préstamos			729.249	721.156
Total Pasivo			761.852	745.685

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la sociedad al cierre de cada período / ejercicio.
(2) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Véase nuestro informe de fecha 05 de noviembre de 2025
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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- Previsiones y provisiones	Nota 13 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones.
Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados	Nota 9 Propiedades para la venta y Nota 20 Gastos por naturaleza.
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 24 Activos y pasivos en moneda extranjera.

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:

Sujeto encargado del depósito

Iron Mountain Argentina S.A.

Domicilio de ubicación

Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.
San Miguel de Tucumán 601, Carlos Spegazzini.
Torcuato Di Tella 1800, Carlos Spegazzini.
Puente del Inca 2540, Carlos Spegazzini

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

El 5 de febrero de 2014 ocurrió un siniestro de público conocimiento en los depósitos de Iron Mountain, 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. Otros hechos relevantes del período

Ver Nota 28 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

28. Hechos posteriores al cierre del período

Ver Nota 29 a los estados financieros intermedios condensados consolidados.

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

A los señores Accionistas, Presidente y Directores de

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

C.U.I.T.: 30-52532274-9

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261 Piso 9

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Informe sobre los controles realizados como miembros de la Comisión Fiscalizadora respecto de los estados financieros intermedios

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 2025, y los estados separados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al período de tres meses finalizado en esa misma fecha y notas explicativas seleccionadas.

Responsabilidad de la Dirección en relación con los estados financieros intermedios

El Directorio de la Sociedad es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, adoptadas como normas contables profesionales argentinas por la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas (en adelante "FACPCE") y por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "CPCECABA") tal y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad 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" (en adelante "NIC 34").

Responsabilidades de los síndicos

Nuestra revisión fue realizada de acuerdo con las normas de sindicatura vigentes establecidas en la Resolución Técnica N° 15 de la FACPCE adoptada por la Resolución C.D. N° 96/2022 del CPCECABA. Dichas normas requieren que la revisión de los estados financieros intermedios se efectúe de acuerdo con las normas de revisión de información financiera intermedia vigentes e incluyen la verificación de la congruencia de los documentos examinados con la información sobre las decisiones societarias expuestas en actas y la adecuación de dichas decisiones a la ley y 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 Lisicki Litvin Auditores S.A., quienes emitieron su informe de revisión con fecha 5 de noviembre de 2025. Dicha revisión incluyó la verificación de la planificación del trabajo, de la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos aplicados y de los resultados de la revisión efectuada por dicho profesional. Los auditores externos han llevado a cabo su examen de conformidad con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 "Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad", 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).

Informe de Revisión de la Comisión Fiscalizadora

(Continuación)

Responsabilidades de los síndicos (Continuación)

Una revisión de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente a las personas responsables de los temas financieros y contables, y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance significativamente menor que el de una auditoría y, por consiguiente, no nos permite obtener seguridad de que tomemos conocimiento de todos los temas significativos que podrían identificarse en una auditoría. En consecuencia, no expresamos opinión de auditoría.

Dado que no es responsabilidad de los síndicos efectuar un control de gestión, el examen no se extendió a los criterios y decisiones empresarias de las diversas áreas de la Sociedad, cuestiones que son de responsabilidad exclusiva de la Dirección.

Conclusión

Sobre la base de nuestra revisión, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que los estados financieros intermedios condensados separados adjuntos de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima, correspondientes al período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, no estén presentados en forma razonable, en todos sus aspectos significativos, de conformidad con la NIC 34.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

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 "Inventario 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 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 de 2025;
- c) durante el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades; y
- d) al 30 de septiembre de 2025, 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 \$ 1.889.311.207 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2025.

Por Comisión Fiscalizadora

Noemi 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
C.U.I.T.: 30-52532274-9

Informe sobre los estados financieros intermedios condensados separados

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 2025, los estados separados de resultados y de otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 y notas explicativas seleccionadas.

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 de contabilidad NIIF 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 la revisión

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados separados basados en la revisión que hemos efectuado, la cual fue realizada de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión NIER 2410 “Revisión de información financiera intermedia desarrollada por el auditor independiente de la entidad”, 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 estados financieros intermedios condensados separados consiste en realizar indagaciones principalmente al personal responsable de los aspectos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no nos permite tener la seguridad de identificar todos los asuntos significativos que podrían ser notados en una auditoría. En consecuencia, no expresamos una opinión de auditoría.

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 de 2025;
- c) al 30 de septiembre de 2025 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 \$ 1.889.311.207, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 5 de noviembre de 2025.

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(Socio)

C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaфина
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

(Socio)

JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191