

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

I. Breve comentario sobre actividades del Grupo en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a
Ingresos	129.259	118.414	9,2%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	219.935	-297.111	-
Resultado Operativo	274.272	-247.156	-
Depreciaciones y Amortizaciones	2.811	2.612	7,6%
EBITDA ⁽¹⁾	277.083	-244.544	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	57.148	61.807	-7,5%
Resultado del Período	163.438	-143.662	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	153.846	-139.197	-
Atribuible a interés no controlante	9.592	-4.465	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo crecieron un 9,2% durante el primer trimestre del ejercicio 2026 comparado con el mismo período de 2025 debido principalmente al crecimiento de los segmentos centros comerciales y oficinas.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 64.256 millones, 3,50% superior al primer trimestre del ejercicio anterior. ARS 56.481 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 5.050 millones del segmento de oficinas y ARS 2.725 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 57.148 millones, cayendo un 7,5% con respecto al mismo trimestre del año pasado.

El resultado neto para el primer trimestre del ejercicio 2026 registró una ganancia de ARS 163.438 millones comparado con una pérdida de ARS 143.662 millones en el mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica principalmente por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una devaluación superior a la inflación en aquellas propiedades valuadas en USD.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 370.801 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 746.472 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2026, 7,0% por debajo del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio en el primer trimestre fue de 97,8%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IT 26	IVT 25	IIIT 25	IIT 25	IT 25
Superficie Alquilable Total (m ²)	370.801	371.242	371.186	370.897	336.884
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda constante)	746.472	773.905	694.636	974.597	802.564
Ocupación	97,8% ⁽¹⁾	97,7% ⁽¹⁾	98,1% ⁽¹⁾	97,7% ⁽¹⁾	96,8%

(1) Excluyendo "Terrazas de Mayo" adquirido en diciembre de 2024 con una ocupación del 89,7%

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	72.823	68.304	6,6%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	63.953	-7.344	-
Resultado Operativo	119.156	46.094	158,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.278	801	59,6%
EBITDA⁽¹⁾	120.434	46.895	156,8%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	56.481	54.239	4,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 72.823 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2026, creciendo un 6,6% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 56.481 millones, creciendo un 4.1% con respecto al registrado en el mismo período de 2025.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación(3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.715	137	99,1%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.133	149	97,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.890	121	95,3%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	15.680	105	100,0%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.472	89	91,0%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	48.225	158	98,7%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.477	72	100,0%	100%
Distrito Arcos	dec-14	CABA	14.194	62	100,0%	90%
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.714	82	89,7%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.417	82	96,0%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.016	129	99,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.637	115	97,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.424	98	97,8%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	11.097	65	93,3%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.710	81	99,7%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	
Total			370.801	1.545	97,8% ⁽⁶⁾	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).

(5) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

(6) Excluyendo "Terrazas de Mayo", adquirido recientemente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

Ventas de locatarios al primer trimestre del ejercicio 2026, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023 y 2022. ⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a	IT 24	IT 23	IT 22
Alto Palermo	82.021	96.015	-14,6%	124.175	106.424	71.618
Abasto Shopping	90.635	109.456	-17,2%	129.197	121.386	70.922
Alto Avellaneda	79.725	88.429	-9,8%	88.849	78.934	52.953
Alcorta Shopping	47.670	53.270	-10,5%	68.298	60.260	53.283
Patio Bullrich	24.952	29.388	-15,1%	38.527	36.100	25.661
Dot Baires Shopping	69.717	69.271	0,6%	72.530	63.560	46.377
Soleil Premium Outlet	44.094	54.510	-19,1%	52.011	45.278	39.435
Distrito Arcos	52.433	59.080	-11,3%	74.858	65.240	46.066
Terrazas de Mayo	28.735	-	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	26.861	30.966	-13,3%	36.769	35.801	29.801
Alto Rosario Shopping	81.577	86.129	-5,3%	95.061	95.401	74.878
Mendoza Plaza Shopping	48.609	54.527	-10,9%	56.608	52.093	42.861
Córdoba Shopping	22.485	26.017	-13,6%	29.730	28.026	24.599
La Ribera Shopping ⁽²⁾	14.299	12.909	10,8%	16.004	15.684	10.733
Alto Comahue	32.659	32.597	0,2%	30.059	24.892	18.042
Patio Olmos ⁽³⁾						
Total de ventas	746.472	802.564	-7,0%	912.676	829.079	607.229

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ventas de locatarios por tipo de negocio al primer trimestre del ejercicio 2026, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023 y 2022. ⁽¹⁾

(ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a	IT 24	IT 23	IT 22
Indumentaria y Calzado	375.173	444.071	-15,5%	513.779	472.438	361.092
Entretenimiento	34.510	26.018	32,6%	31.218	31.780	13.573
Hogar y decoración	21.612	20.020	8,0%	23.372	20.004	17.126
Gastronomía	111.226	99.613	11,7%	114.128	96.020	57.898
Varios	104.405	104.793	-0,4%	109.039	97.092	91.326
Servicios	20.552	19.130	7,4%	19.546	14.611	9.763
Electro	75.317	85.994	-12,4%	101.594	97.134	56.451
Tienda Departamental ⁽²⁾	3.677	2.925	25,7%	-	-	-
Total	746.472	802.564	-7,0%	912.676	829.079	607.229

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) Incluye actualmente a Ronda. Tienda de usos múltiples ubicada en Dot Baires, compuesta 70% por gastronomía, 25% entretenimiento y 5% de indumentaria

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

Ingresos por alquileres al primer trimestre del ejercicio 2026, comparados con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023 y 2022

(ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a	IT 24	IT 23	IT 22
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	42.611	36.249	17,6%	28.540	22.604	12.696
Alquileres Porcentuales	9.803	15.790	-37,9%	26.908	25.698	19.656
Total de alquileres	52.414	52.039	0,7%	55.448	48.302	32.352
Publicidad no tradicional	3.638	2.511	44,9%	2.061	1.426	781
Ingresos por cargos de admisión	7.558	6.652	13,6%	6.099	4.812	3.515
Gerenciamiento	677	614	10,3%	561	553	622
Estacionamiento	4.953	3.826	29,5%	3.766	2.493	1.101
Comisiones	2.561	2.289	11,9%	888	883	959
Otros	1.022	373	174,3%	1.001	98	178
Subtotal⁽²⁾	72.823	68.304	6,6%	69.824	58.567	39.508
Expensas y FPC	25.406	22.260	14,1%	21.782	22.303	17.099
Total	98.229	90.564	8,5%	91.606	80.870	56.607

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 5.751 millones acumulados a septiembre 2025.

(2) Incluye ARS 81,1 millones de Patio Olmos y ARS 140,5 por ingresos de sponsorero por producción BAF y \$ 743,1 por ingresos de stands de Re! Outlet.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve descenso en la vacancia posicionándose en 12,8% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m2 22,3.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IT 26	IVT 25	IIIT 25	IIT 25	IT 25
Superficie alquilable	58.074	58.074	58.074	58.074	59.271
Ocupación Total	96,8%	96,2%	96,4%	94,3%	92,3%
Ocupación clase A+ y A	100,0%	99,6%	100,0%	100,0%	97,9%
Ocupación clase B	76,5%	75,3%	69,2%	58,7%	56,1%
Renta USD/m2	25,8	25,5	25,7	25,5	24,6

La superficie total alquilable del primer trimestre del ejercicio fiscal 2026 fue de 58.074 m2. La ocupación promedio del portafolio premium ascendió al 100% y la del portafolio total al 96,8%. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m2 25,8.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	6.085	5.403	12,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	45.623	-89.257	-
Resultado Operativo	50.567	-84.995	-
Depreciaciones y Amortizaciones	106	83	27,7%
EBITDA⁽¹⁾	50.673	-84.912	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	5.050	4.345	16,2%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer trimestre del ejercicio 2026, los ingresos de oficinas crecieron un 12,6% y el EBITDA Ajustado creció un 16,2% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el efecto de la devaluación mayor a la inflación en las rentas denominadas en dólares y la leve mejora en la ocupación del portafolio. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 82,9%.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas:

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	3M 26 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	312
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	961
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	3.484
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	512
Total Oficinas AAA & A		50.134	100.0%		5.269
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	7.940	76,5%	100%	816
Total Oficinas B		7.940	76,5%	100%	816
Total Segmento Oficinas		58.074	96,8%		6.085

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de septiembre de 2025. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de septiembre de 2025.

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Corresponde a los ingresos acumulados del período en cuestión.

(5) Somos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 m2 de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m2 correspondientes a otros espacios comunes.

(6) El edificio se destina en su totalidad al negocio de Workplace.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

IV. Hoteles

Los hoteles de la compañía mantienen la tendencia de caída en sus niveles de ingresos y ocupación registrada en los últimos dos años, principalmente como consecuencia de una menor afluencia de turismo internacional asociada a la pérdida de competitividad cambiaria del país. Si bien en el primer trimestre del ejercicio 2026 se observó una depreciación real del tipo de cambio, aún es prematuro anticipar una recuperación sostenida del negocio hotelero. Adicionalmente, la temporada invernal en Bariloche fue particularmente débil debido a la falta de nieve para la actividad de esquí, lo que afectó el desempeño del hotel Llao Llao durante el período.

(en ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a
Ingresos	17.787	18.212	-2,3%
Resultado Operativo	1.612	2.393	-32,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.113	1.104	0,8%
EBITDA	2.725	3.497	-22,1%

Durante el primer trimestre del ejercicio 2026, el segmento hoteles ha registrado una disminución en su nivel de ingresos de 2,3% comparado con el mismo período del ejercicio 2025, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 2.725 millones, disminuyendo un 22,1% comparado con el mismo período de 2025.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	59,8%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	61,0%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	52,2%
Total	-	-	718	58,0%

(1) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).

(2) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(3) A través de Llao Llao Resorts S.A.

(4) Promedio acumulado de 3 meses

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IT 26	IVT 25	IIIT 25	IIT 25	IT 25
Ocupación Promedio	58,0%	56,4%	65,1%	67,1%	55,1%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	227,1	182,1	236,8	229,4	256,4

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a
Ingresos	4.052	1.926	110,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	110.294	-200.443	-
Resultado Operativo	106.700	-212.541	-
Depreciaciones y Amortizaciones	68	59	15,3%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	14	-100,0%
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	-	-9.226	-100,0%
EBITDA ⁽¹⁾	106.768	-212.482	-
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-3.526	-2.799	26,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" registró una pérdida de ARS 3.526 millones durante el primer trimestre del ejercicio 2026, un 26% inferior al registrado durante el mismo período del ejercicio anterior.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

VI. Otros

(en ARS millones)	IT 26	IT 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.455	1.672	46,8%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-205	-245	-16,3%
Resultado Operativo	-3.581	2.173	-264,8%
Depreciaciones y Amortizaciones	238	590	-59,7%
EBITDA	-3.343	2.763	-221,0%
EBITDA Ajustado	-3.138	3.008	-204,3%

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA")

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,12% al 30 de septiembre de 2025. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de tres meses del ejercicio 2026 una pérdida de ARS 6.809 millones comparada con una ganancia de ARS 5.795 millones en el mismo periodo de 2025, principalmente por menor margen financiero generado por las bajas de tasas y menor rendimiento de activos financieros. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

3M 26	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	119.156	50.567	106.700	1.612	-3.581	274.454
Depreciaciones y amortizaciones	1.278	106	68	1.113	238	2.803
EBITDA	120.434	50.673	106.768	2.725	-3.343	277.257

3M 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	46.094	-84.995	-212.541	2.393	2.173	-246.876
Depreciaciones y amortizaciones	801	83	59	1.104	590	2.637
EBITDA	46.895	-84.912	-212.482	3.497	2.763	-244.239
Var EBITDA	156,8%	-	-	-22,1%	-221,0%	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

A continuación, se presenta la explicación de la conciliación del resultado por segmento con el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el segmento, pero no en el estado de resultados.

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
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 por venta 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 antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	269.962	383	-	-	270.345

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de septiembre de 2025:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	2,7	Variable	< 360 días
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	21,3	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	67,1	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
ON Clase XXIV	USD	293,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	USD	498,5		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	310,8		
Deuda Neta IRSA	USD	187,7		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.380,0 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

XI. Hechos Relevantes y Posteriores

Septiembre 2025: Adquisición Centro Comercial "Al Oeste"

Con fecha 17 de septiembre de 2025 la Compañía anunció que efectivizó, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio, la adquisición del centro comercial "Al Oeste Shopping", ubicado 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.

Septiembre 2025: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de septiembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 10.536.907 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 3.073.616.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 762.520.793 a 773.057.700 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 60.964.074 a 53.853.144.

Octubre 2025: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2025, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 173.788 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2025.
- Incorporar la posibilidad de ejercicio de los warrants para suscribir acciones, 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.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, la Compañía puso a disposición a los señores accionistas un dividendo en efectivo de ARS 173.787.960.684,31, equivalente al 2.248,41108587223% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 224,841108587223 y un monto por GDS de ARS 2.248,41108587223.

Octubre 2025: Adquisición de inmueble.

Con fecha 30 de octubre de 2025, posterior al cierre del trimestre, la Compañía anunció que efectivizó, en el marco de un proceso judicial, la adquisición de un inmueble ubicado en Av. Gaona, entre Nazca y Terrada, en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

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.

La Sociedad 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Activo no corriente	3.222.044	2.673.631	3.900.365	3.840.028	3.938.252
Activo corriente	601.079	338.999	420.788	339.699	271.809
Total Activo	3.823.123	3.012.630	4.321.153	4.179.727	4.210.061
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.828.372	1.435.650	2.292.583	1.882.365	1.186.132
Interés no controlante	106.626	100.006	132.916	129.530	398.138
Total Patrimonio Neto	1.934.998	1.535.656	2.425.499	2.011.895	1.584.270
Pasivo no corriente	1.572.512	1.063.539	1.533.348	1.596.262	2.248.453
Pasivo corriente	315.613	413.435	362.306	571.570	377.338
Total Pasivo	1.888.125	1.476.974	1.895.654	2.167.832	2.625.791
Total Pasivo y Patrimonio Neto	3.823.123	3.012.630	4.321.153	4.179.727	4.210.061

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Resultado operativo	274.272	-247.156	494.278	-10.260	-86.662
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-3.927	10.754	9.025	9.286	-2.745
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	270.345	-236.402	503.303	-974	-89.407
Ingresos financieros	2.910	951	1.540	571	1.095
Costos financieros	-19.228	-15.341	-16.781	-17.930	-32.188
Otros resultados financieros	-11.703	28.580	-9.602	2.084	52.679
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	4.067	5.592	26.504	43.563	6.033
Resultados financieros, netos	-23.954	19.782	1.661	28.288	27.619
Resultado antes de impuesto a las ganancias	246.391	-216.620	504.964	27.314	-61.788
Impuesto a las ganancias	-82.953	72.958	-174.862	-14.738	43.791
Resultado del período	163.438	-143.662	330.102	12.576	-17.997
Otros resultados integrales del período	-1.443	-655	-1.366	-2.524	-2.899
Resultado integral del período	161.995	-144.317	328.736	10.052	-20.896
<u>Atribuible a:</u>					
Accionistas de la sociedad controlante	152.200	-139.572	312.338	8.892	-13.525
Interés no controlante	9.795	-4.745	16.398	1.160	-7.371

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	30.09.2025	30.09.2024	30.09.2023	30.09.2022	30.09.2021
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	82.248	62.993	43.450	42.008	29.346
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-115.350	-27.198	28.129	18.851	-3.908
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación	-61.166	-36.379	-31.490	-178.748	-18.346
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-94.268	-584	40.089	-117.889	7.092
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	187.373	41.807	47.948	151.184	37.464
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-480	-90	-2.503	-1.718	-6.489
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	-282	-1.286	2.410	1.299	154
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	92.343	39.847	87.944	32.876	38.221

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.09.2025		30.09.2024		30.09.2023		30.09.2022		30.09.2021	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	601.079	1,90	338.999	0,82	420.788	1,16	339.699	0,59	271.809	0,72
PASIVO CORRIENTE	315.613		413.435		362.306		571.570		377.338	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	1.934.998	1,02	1.535.656	1,04	2.425.499	1,28	2.011.895	0,93	1.584.270	0,60
PASIVO TOTAL	1.888.125		1.476.974		1.895.654		2.167.832		2.625.791	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	3.222.044	0,84	2.673.631	0,89	3.900.365	0,90	3.840.028	0,92	3.938.252	0,94
ACTIVO TOTAL	3.823.123		3.012.630		4.321.153		4.179.727		4.210.061	

XVI. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos total resultados financieros netos excluyendo intereses financieros netos, menos resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo el resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado.

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2025	2024
Resultado del período	163.438	-143.662
Intereses ganados	-2.910	-951
Intereses perdidos	14.716	14.367
Impuesto a las ganancias	82.953	-72.958
Depreciaciones y amortizaciones	2.811	2.612
EBITDA (no auditado)	261.008	-200.592
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-219.935	297.111
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	-	14
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	-	9.226
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.927	-10.754
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-4.067	-5.592
Otros resultados financieros	16.215	-27.606
EBITDA Ajustado (no auditado)	57.148	61.807

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

XVII. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto ("NOI"). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, más Depreciación y amortización, más pérdida por desvalorización de propiedades para la venta.

NOI, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el NOI porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el NOI, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El NOI no debe ser interpretado como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El NOI, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el NOI para los períodos indicados:

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2025	2024
Ganancia bruta	79.356	75.648
Gastos de comercialización	-6.295	-5.731
Depreciación y amortización	2.811	2.612
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	14
NOI (no auditado)	75.872	72.543

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

XVIII.Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del periodo más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable, menos el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos.

FFO Ajustado, es una medición no financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestro resultado para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria ("NAREIT"), según fue revisado en febrero de 2004, o el "Libro Blanco".

Presentamos el FFO Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el FFO Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El FFO Ajustado no debe ser interpretado como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El FFO Ajustado, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el FFO Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre (en ARS millones)		
	2025	2024
Resultado del período	163.438	-143.662
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-219.935	297.111
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	-	14
Pérdida por desvalorización de activos intangibles	-	9.226
Depreciación y amortización	2.811	2.612
Otros resultados financieros	16.215	-27.606
Impuesto diferido	57.931	-99.248
Interés no controlante	-9.592	4.465
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	9.599	-14.866
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	3.927	-10.754
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-4.067	-5.592
FFO Ajustado (no auditado)	20.327	11.700

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 30 de septiembre de 2025

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

Tras las elecciones legislativas de octubre, que confirmaron la continuidad del rumbo económico iniciado por la actual administración, el escenario macro muestra mayor previsibilidad y estabilidad en las variables clave. Se prevé una consolidación de las políticas orientadas a la reducción del déficit fiscal, la apertura gradual de los mercados y la recuperación de la confianza, factores que podrían favorecer la actividad económica e inmobiliaria en el mediano plazo.

En este contexto, continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, enfocados en mejorar la experiencia de los visitantes y generar valor para locatarios y consumidores. Varias marcas internacionales ya se encuentran en obra o próximas a desembarcar en el país, lo que contribuirá a diversificar y enriquecer el mix comercial de nuestros shoppings.

En el segmento de oficinas, esperamos que se mantenga la elevada ocupación, con demanda sostenida por espacios premium y ubicaciones estratégicas. En hotelería, si bien la competitividad cambiaria continúa siendo un desafío, mantenemos una visión constructiva sobre la evolución del turismo receptivo a futuro.

En materia de desarrollos, avanzaremos con la ejecución de los proyectos residenciales en Caballito, Polo Dot y Edificio Del Plata, consolidando los avances de obra del centro comercial en La Plata y del proyecto más ambicioso de la compañía, Ramblas del Plata.

Asimismo, continuaremos trabajando en la reducción y eficiencia de la estructura de costos, y evaluando distintas herramientas financieras, económicas y/o corporativas que permitan fortalecer la posición competitiva de la Sociedad y contar con la liquidez necesaria para afrontar sus obligaciones. Estas herramientas podrán incluir la disposición de activos en forma pública y/o privada —tanto inmuebles como valores negociables—, la emisión de acciones, obligaciones negociables, programas de recompra de acciones, entre otros instrumentos alineados con los objetivos estratégicos.

Mirando hacia adelante, seguiremos desarrollando proyectos innovadores que integren lo comercial y lo residencial, con foco en la experiencia, la calidad y la sustentabilidad. Confiamos en la solidez de nuestro portafolio y en la capacidad de nuestro equipo para seguir ejecutando con éxito la estrategia de negocio.

Eduardo S. Elsztain
Presidente