

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2025 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados 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: 774.190.153 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 7.742.

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: 399.476.035 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa) sobre el patrimonio: 51,61% (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	774.190.153	7.742

(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 31 de diciembre de 2025 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 22/12/2025.

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	10
Nota 6 - Información por segmentos	10
Nota 7 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	12
Nota 8 - Propiedades de inversión.....	13
Nota 9 - Propiedades, planta y equipo	14
Nota 10 - Propiedades para la venta	14
Nota 11 - Activos intangibles	14
Nota 12 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos.....	15
Nota 13 - Instrumentos financieros por categoría.....	15
Nota 14 - Créditos por ventas y otros créditos	17
Nota 15 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo.....	17
Nota 16 - Deudas comerciales y otras deudas.....	18
Nota 17 - Préstamos.....	19
Nota 18 - Provisiones	19
Nota 19 - Impuestos	21
Nota 20 - Ingresos.....	21
Nota 21 - Gastos por naturaleza.....	21
Nota 22 - Costos	22
Nota 23 - Otros resultados operativos, netos.....	22
Nota 24 - Resultados financieros, netos	22
Nota 25 - Transacciones con partes relacionadas	23
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
ABL	Área Bruta Locativa
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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025

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

	Nota	31.12.2025	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	2.895.263	2.679.811
Propiedades, planta y equipo	9	61.828	61.823
Propiedades para la venta	10, 22	172.042	142.547
Activos intangibles	11	20.814	20.720
Derecho de uso de activos	12	14.607	13.584
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	210.680	203.676
Activos por impuesto diferido	19	7.595	7.909
Créditos por impuesto a las ganancias		63	66
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	45.561	37.712
Inversiones en activos financieros	13	34.730	31.503
Total del activo no corriente		3.463.183	3.199.351
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	48.120	40.797
Inventarios	22	1.718	1.396
Créditos por impuesto a las ganancias		353	402
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	146.092	148.564
Inversiones en activos financieros	13	223.309	250.035
Instrumentos financieros derivados	13	244	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	296.141	202.094
Total del activo corriente		715.977	643.288
TOTAL DEL ACTIVO		4.179.160	3.842.639
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.854.712	1.803.334
Interés no controlante		108.670	107.622
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.963.382	1.910.956
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	872.134	582.661
Pasivo por arrendamientos	12	3.687	3.735
Pasivos por impuesto diferido	19	890.869	851.457
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	71.113	69.655
Provisiones	18	47.234	36.769
Remuneraciones y cargas sociales		128	141
Total del pasivo no corriente		1.885.165	1.544.418
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	113.180	156.967
Pasivo por arrendamientos	12	5.606	5.891
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	140.553	138.173
Impuesto a las ganancias a pagar		49.244	63.581
Provisiones	18	6.350	5.927
Instrumentos financieros derivados	13	-	56
Remuneraciones y cargas sociales		15.680	16.670
Total del pasivo corriente		330.613	387.265
TOTAL DEL PASIVO		2.215.778	1.931.683
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		4.179.160	3.842.639

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados 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. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos	20	292.081	279.069	152.667	151.352
Costos	21, 22	(110.416)	(106.827)	(56.593)	(60.700)
Resultado bruto		181.665	172.242	96.074	90.652
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	185.712	(306.605)	(51.503)	13.850
Gastos generales y de administración	21	(39.563)	(37.227)	(21.974)	(21.446)
Gastos de comercialización	21	(13.878)	(12.744)	(7.089)	(6.563)
Otros resultados operativos, netos	23	7.319	(12.705)	9.926	(6.955)
Resultado operativo		321.255	(197.039)	25.434	69.538
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	11.290	32.593	15.526	20.995
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		332.545	(164.446)	40.960	90.533
Ingresos financieros	24	4.879	2.124	1.740	1.098
Costos financieros	24	(41.665)	(33.182)	(20.926)	(16.635)
Otros resultados financieros	24	37.090	87.080	49.712	56.255
RECPAM	24	14.758	9.209	10.370	3.174
Resultados financieros, netos		15.062	65.231	40.896	43.892
Resultado antes de impuesto a las ganancias		347.607	(99.215)	81.856	134.425
Impuesto a las ganancias	19	(98.790)	45.319	(9.318)	(33.372)
Resultado del período		248.817	(53.896)	72.538	101.053
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(1.415)	(1.847)	141	(1.141)
Total de otros resultados integrales del período		(1.415)	(1.847)	141	(1.141)
Resultado y otros resultados integrales del período		247.402	(55.743)	72.679	99.912
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		235.486	(52.320)	69.553	97.813
Interés no controlante		13.331	(1.576)	2.985	3.240
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		233.876	(53.658)	69.718	96.880
Interés no controlante		13.526	(2.085)	2.961	3.032
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)					
Básico		310,26	(71,28)	91,64	133,26
Diluido		283,72	(71,28) (iii)	83,80	115,76

(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 intermedios condensados 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. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	524.363	28.374	777.309	(73.172)	76.390	295.545	(105.865)	272.765	1.803.334	107.622	1.910.956
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.486	235.486	13.331	248.817
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.610)	-	(1.610)	195	(1.415)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.486	233.876	13.526	247.402
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	11.183	-	25.023	(36.206)	-	-	-
Ejercicio warrants (ii)	117	-	8	(3.632)	8.459	-	-	-	-	-	4.952	-	4.952
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	173	173
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(187.442)	(187.442)	(12.659)	(200.101)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	57	-	-	(57)	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)	8	-
Saldos al 31 de diciembre de 2025	7.650	92	524.371	24.742	785.768	(73.115)	87.573	295.545	(82.517)	284.603	1.854.712	108.670	1.963.382

- (i) Incluye ARS 13 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 31 de diciembre de 2025, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 53.161.206. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.
- (iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de diciembre 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	(8.206)	(5.337)	56.559	(148.881)	(105.865)
Otros resultados integrales del período	-	(1.610)	-	-	(1.610)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	(1.610)	-	-	(1.610)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	25.023	-	25.023
Reserva por pagos basados en acciones	71	-	-	(128)	(57)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(8.135)	(6.947)	81.582	(149.017)	(82.517)

- (i) Incluye 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 intermedios condensados 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 Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	524.309	35.217	762.303	(16.422)	76.390	295.545	12.060	21.991	1.718.808	117.586	1.836.394
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52.320)	(52.320)	(1.576)	(53.896)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.338)	-	(1.338)	(509)	(1.847)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52.320)	(53.658)	(2.085)	(55.743)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.694)	27.694	-	-	-
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(22.291)	-	(22.291)	-	(22.291)
Ejercicio warrants	68	-	27	(2.376)	5.310	-	-	-	-	-	3.029	-	3.029
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	171	171
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.546)	-	(124.546)	(10.359)	(134.905)
Distribución de acciones propias	256	(256)	-	-	-	(56.638)	-	-	56.638	-	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(90)	-	-	90	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)	20	-
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7.390	93	524.336	32.841	767.613	(73.150)	76.390	295.545	(107.101)	(2.635)	1.521.322	105.333	1.626.655

(i) Incluye ARS 65 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 31 de diciembre 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	(42.840)	116.256	(4.645)	92.544	(149.255)	12.060
Otros resultados integrales del período	-	-	(1.338)	-	-	(1.338)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(1.338)	-	-	(1.338)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(27.694)	-	(27.694)
Recompra de acciones propias	(22.291)	-	-	-	-	(22.291)
Distribución de dividendos	-	(62.273)	-	(62.273)	-	(124.546)
Distribución de acciones propias	56.638	-	-	-	-	56.638
Reserva por pagos basados en acciones	89	-	-	-	1	90
Reasignación de reservas	-	(53.983)	-	53.983	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(20)	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(8.404)	-	(5.983)	56.560	(149.274)	(107.101)

(i) Incluye 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 intermedios condensados 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 Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	147.241	112.486
Impuesto a las ganancias pagado		(63.006)	(8.277)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		84.235	104.209
Actividades de inversión:			
Adquisición de participación en asociadas		(6.952)	-
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(40)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(46.173)	(25.523)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.490	8.610
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(4.108)	(3.429)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		2	-
Adquisición de activos intangibles		(288)	(1.951)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		9	-
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		-	6.435
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados		(1.395)	33
Adquisición de inversiones en activos financieros		(415.629)	(187.773)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		345.738	177.127
Intereses cobrados		93.623	6.379
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		992	605
Incremento de préstamos otorgados		(954)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(33.645)	(19.527)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		263.390	110.031
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(77.204)	(20.157)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		22.271	(701)
Intereses pagados		(26.955)	(31.847)
Recompra de obligaciones negociables propias		-	(24.038)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		173	171
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	87
Dividendos pagados		(141.754)	(92.171)
Ejercicio warrants		4.952	3.029
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(878)	(1.332)
Recompra de acciones propias		-	(22.291)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		43.995	(79.219)
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		94.585	5.463
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	202.094	45.091
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(1.653)	(2.222)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		1.115	(108)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	296.141	48.224

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

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 03 de febrero de 2026.

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 General de Sociedades 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 N° 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2025 (seis meses)</u> 14%	<u>al 31 de diciembre de</u> <u>2025 (doce meses)</u> 32%
-----------------------------	---	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025.

4.1. Venta y permuta 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.

Con fecha 7 de noviembre y 26 de diciembre de 2025, IRSA ha firmado boletos de permuta por dos lotes, por un total aproximado de USD 11,8 millones, equivalentes a ARS 17.555 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La operación de venta fue contabilizada como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta, y generó un resultado por ARS 1.386 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. Respecto a las operaciones de permuta fueron contabilizadas como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta.

4.2. Adquisición de “Al Oeste Shopping”

El 17 de septiembre de 2025 informamos que 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, por lo cual 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 13.323 millones y activos intangibles por ARS 15 millones, e intereses a devengar por ARS 1.153 millones.

4.3. Venta terreno Pilar

Con fecha 17 de octubre la Sociedad ha firmado un boleto de compraventa por un lote de terreno ubicado en el partido de Pilar de la Provincia de Buenos Aires por una superficie total de aproximadamente de 609.343 m2. El precio de la transacción fue de USD 1,2 millones, equivalentes a ARS 1.802 millones.

La presente transacción fue contabilizada como un baja en el rubro propiedades de inversión y generó un resultado por ARS 98 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

4.4. Adquisición de inmuebles

El 30 de octubre de 2025, 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.

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 intermedios condensados consolidados, 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.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025			
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)
Ingresos	234.536	(1.366)	58.911	-
Costos	(51.498)	145	(59.063)	-
Resultado bruto	183.038	(1.221)	(152)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	185.049	663	-	-
Gastos generales y de administración	(39.844)	160	-	121
Gastos de comercialización	(13.957)	79	-	-
Otros resultados operativos, netos	7.136	(12)	316	(121)
Resultado operativo	321.422	(331)	164	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	10.706	584	-	-
Resultado del segmento	332.128	253	164	-
Activos reportables	3.394.915	(2.551)	-	786.796
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.215.778)
Activos reportables, netos	3.394.915	(2.551)	-	(1.428.982)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

31.12.2024					
	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	223.819	(1.250)	56.500	-	279.069
Costos	(50.127)	116	(56.816)	-	(106.827)
Resultado bruto	173.692	(1.134)	(316)	-	172.242
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(306.324)	(281)	-	-	(306.605)
Gastos generales y de administración	(37.516)	207	-	82	(37.227)
Gastos de comercialización	(12.823)	79	-	-	(12.744)
Otros resultados operativos, netos	(12.789)	(11)	177	(82)	(12.705)
Resultado operativo	(195.760)	(1.140)	(139)	-	(197.039)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	31.652	941	-	-	32.593
Resultado del segmento	(164.108)	(199)	(139)	-	(164.446)
Activos reportables	2.847.895	853	-	442.350	3.291.098
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(1.664.443)	(1.664.443)
Activos reportables, netos	2.847.895	853	-	(1.222.093)	1.626.655

- (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 128 al 31 de diciembre 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	165.708	13.200	7.300	42.611	5.717	234.536
Costos	(14.591)	(1.362)	(7.120)	(26.318)	(2.107)	(51.498)
Resultado bruto	151.117	11.838	180	16.293	3.610	183.038
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	124.743	19.061	41.383	-	(138)	185.049
Gastos generales y de administración	(19.961)	(1.240)	(8.988)	(5.976)	(3.679)	(39.844)
Gastos de comercialización	(8.204)	(548)	(1.738)	(2.630)	(837)	(13.957)
Otros resultados operativos, netos	795	206	12.034	(219)	(5.680)	7.136
Resultado operativo	248.490	29.317	42.871	7.468	(6.724)	321.422
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	10.706	10.706
Resultado del segmento	248.490	29.317	42.871	7.468	3.982	332.128
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.800.754	310.166	1.012.084	-	2.237	3.125.241
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	202.908	202.908
Otros activos reportables	5.504	534	146	52.985	7.597	66.766
Activos reportables	1.806.258	310.700	1.012.230	52.985	212.742	3.394.915

	31.12.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	159.099	11.432	9.069	40.182	4.037	223.819
Costos	(11.130)	(834)	(10.770)	(25.069)	(2.324)	(50.127)
Resultado bruto	147.969	10.598	(1.701)	15.113	1.713	173.692
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	156.861	(137.750)	(325.210)	-	(225)	(306.324)
Gastos generales y de administración	(18.081)	(1.490)	(7.068)	(7.187)	(3.690)	(37.516)
Gastos de comercialización	(7.150)	(295)	(1.356)	(3.101)	(921)	(12.823)
Otros resultados operativos, netos	(368)	74	(15.241)	(389)	3.135	(12.789)
Resultado operativo	279.231	(128.863)	(350.576)	4.436	12	(195.760)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	31.652	31.652
Resultado del segmento	279.231	(128.863)	(350.576)	4.436	31.664	(164.108)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.308.304	323.396	859.758	-	3.073	2.494.531
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	225.803	225.803
Otros activos reportables	5.034	518	63.377	50.702	7.930	127.561
Activos reportables	1.313.338	323.914	923.135	50.702	236.806	2.847.895

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	203.586	206.129
Venta de participación en asociadas	-	(4.271)
Aportes de capital	-	40
Participación en los resultados	11.290	31.915
Otros resultados integrales	243	110
Dividendos (Nota 25)	(4.567)	(30.567)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	-	399
Disminución de participación (iii)	-	(169)
Cierre del período / ejercicio (i)	210.552	203.586

- (i) Al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 incluye (ARS 128) y (ARS 90) 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.

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

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	31.12.2024
<u>Asociadas y negocios conjuntos</u>						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.788	1.682	105	(99)
BHSA	29,12%	29,12%	157.991	152.971	5.021	19.351
BACS	37,72%	37,72%	12.613	12.622	(10)	280
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	7.774	9.719	622	1.003
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	27.709	24.023	5.685	7.928
GCDI	-	-	-	-	-	3.969
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.677	2.569	110	(59)
Total asociadas y negocios conjuntos			210.552	203.586	11.533	32.373

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera				
				Capital social (valor nominal)		Resultado del período		Patrimonio
<u>Asociadas y negocios conjuntos</u>								
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*) (51)
BHSA	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	17.242	(**) 528.687
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	(26)	(**) 33.435
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		1.245	
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	11.556	(**) 55.427

(*) Importes expresados en dólares.

(**) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 31 de diciembre de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF, pendiente de emisión a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

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

Arcos

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.12.2025		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	1.050.589	1.629.222	1.656.711	1.056.609
Altas	45.364	11.151	30.795	54.366
Altas de costos iniciales de arrendamientos	28	86	74	134
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(77)	(142)	(150)	(286)
Transferencias	(24.359)	(459)	(100.734)	(4.371)
Bajas	(1.864)	-	(10.388)	(21)
Diferencia de conversión	12	-	(73)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	64.157	121.555	(525.646)	522.791
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	1.133.850	1.761.413	1.050.589	1.629.222

- (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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 185.712 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 7,96% durante el período de seis meses al 31 de diciembre 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 55.706 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 291.927 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 52 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 54 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 99.726 millones;
- Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 205.794 millones a RECPAM en el estado de resultados y otros resultados integrales.

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

	31.12.2025	30.06.2025
Centros comerciales (i)	1.778.746	1.645.530
Oficinas y otras propiedades en alquiler	356.936	332.259
Reservas de tierra	756.654	699.041
Propiedades en desarrollo	751	743
Otros	2.176	2.238
Total	2.895.263	2.679.811

- (i) Incluye cocheras.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos (Nota 20)	243.267	231.589
Costos operativos directos	(78.045)	(71.549)
Costos de desarrollos	(4.434)	(8.264)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	1.461	3.602
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	184.251	(310.207)

- (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 descrito 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	31.12.2025	30.06.2025
Costos	144.604	59.809	13.982	218.395	207.343
Depreciación acumulada	(90.558)	(55.126)	(10.888)	(156.572)	(149.087)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	54.046	4.683	3.094	61.823	58.256
Altas	3.391	524	194	4.109	9.189
Diferencia de conversión	-	-	13	13	7
Transferencias	-	120	-	120	1.856
Depreciación (ii)	(2.761)	(1.121)	(355)	(4.237)	(7.485)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	54.676	4.206	2.946	61.828	61.823
Costos	147.995	60.453	14.189	222.637	218.395
Depreciación acumulada	(93.319)	(56.247)	(11.243)	(160.809)	(156.572)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	54.676	4.206	2.946	61.828	61.823

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 2.989, "Gastos generales y de administración" por ARS 1.239 y "Gastos de comercialización" por ARS 9, 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 de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.12.2025	30.06.2025
Al inicio del período / ejercicio	2.470	165.347	15.527	183.344	31.781
Altas	-	3.041	533	3.574	3.437
Diferencia de conversión	-	1.010	-	1.010	(757)
Transferencias	-	24.359	-	24.359	186.643
Recupero / (cargo) por desvalorización (i)	32	11.981	-	12.013	(21.858)
Bajas	-	(4.137)	(1)	(4.138)	(15.902)
Al cierre del período / ejercicio	2.502	201.601	16.059	220.162	183.344
No corriente				172.042	142.547
Corriente				48.120	40.797
Total				220.162	183.344

(i) La Sociedad realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período se reconoció una reversión parcial de la desvalorización previamente registrada en Propiedades para la venta. Este recupero responde a un incremento en el valor neto realizable debido a mejoras en las condiciones macroeconómicas. El valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 192.604, mientras que el valor neto de realización es de ARS 204.617, generando un recupero de desvalorización de ARS 12.013. El recupero / cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 23).

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Marcas, derechos de concesión y otros	31.12.2025	30.06.2025
Costos	2.841	23.898	20.228	46.967	126.874
Amortización acumulada	-	(19.492)	(6.755)	(26.247)	(23.950)
Valor al inicio del período / ejercicio	2.841	4.406	13.473	20.720	102.924
Altas	-	650	15	665	3.487
Transferencias	-	339	-	339	(83.395)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(864)	(46)	(910)	(2.297)
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.841	4.531	13.442	20.814	20.720
Costos	2.841	24.887	20.243	47.971	46.967
Amortización acumulada	-	(20.356)	(6.801)	(27.157)	(26.247)
Valor al cierre del período / ejercicio	2.841	4.531	13.442	20.814	20.720

(i) Al 31 de diciembre de 2025 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 877 dentro de "Costos", ARS 25 en "Gastos generales y de administración" y ARS 8 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

Véase nuestro informe de fecha 03/02/26
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. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	9.919	8.525
Centro de convenciones	4.688	5.059
Total derecho de uso de activos	14.607	13.584
No corriente	14.607	13.584
Total	14.607	13.584

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

	31.12.2025	31.12.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	790	366
Centro de convenciones	371	530
Total depreciación de derecho de uso de activos(I)	1.161	896

(i) Al 31 de diciembre de 2025 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 640 dentro de "Costos", ARS 184 en "Gastos generales y de administración" y ARS 337 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 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	6.686	6.987
Centro de convenciones	2.607	2.639
Total pasivo por arrendamientos	9.293	9.626
No corriente	3.687	3.735
Corriente	5.606	5.891
Total	9.293	9.626

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.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre 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			
31 de diciembre de 2025							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la provisión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	164.518	-	-	-	164.518	33.223	197.741
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	37.148	-	-	37.148	-	37.148
- Fondos comunes de inversión	-	116.780	-	-	116.780	-	116.780
- Bonos	-	71.991	-	-	71.991	-	71.991
- Otros	6.385	7.908	16.056	1.771	32.120	-	32.120
Instrumentos financieros derivados:							
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	38	-	-	38	-	38
- Futuros sobre bonos	-	206	-	-	206	-	206
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	284.404	-	-	-	284.404	-	284.404
- Inversiones a corto plazo	1.766	9.971	-	-	11.737	-	11.737
Total de activo	457.073	244.042	16.056	1.771	718.942	33.223	752.165

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
31 de diciembre de 2025							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	79.507	-	-	-	79.507	132.159	211.666
Préstamos (Nota 17)	985.314	-	-	-	985.314	-	985.314
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	9.293	-	-	-	9.293	-	9.293
Total de pasivo	1.074.114	-	-	-	1.074.114	132.159	1.206.273

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)	161.232	-	-	161.232	30.287	191.519
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	40.351	-	40.351	-	40.351
- Fondos comunes de inversión	-	151.131	-	151.131	-	151.131
- Bonos	-	63.777	-	63.777	-	63.777
- Otros	6.183	4.357	15.739	26.279	-	26.279
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	191.639	-	-	191.639	-	191.639
- Inversiones a corto plazo	-	10.455	-	10.455	-	10.455
Total de activo	359.054	270.071	15.739	644.864	30.287	675.151

	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)	69.667	-	-	69.667	138.161	207.828
Préstamos (Nota 17)	739.628	-	-	739.628	-	739.628
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	9.626	-	-	9.626	-	9.626
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	23	-	23	-	23
- Futuros sobre bonos	-	33	-	33	-	33
Total de pasivo	818.921	56	-	818.977	138.161	957.138

Al 31 de diciembre 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 (Otros)	Black & Scholes sin dilución	Precio del subyacente y volatilidad	Nivel 3	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

14. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios	84.639	79.160
Menos: Previsión para deudores incobrables	(6.088)	(5.243)
Total créditos por ventas	78.551	73.917
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	67.011	58.589
Adelantos a proveedores	20.740	13.963
Créditos fiscales	6.699	10.259
Gastos pagados por adelantado	3.644	3.696
Dividendos a cobrar	8.929	21.374
Créditos diversos	6.079	4.478
Total otros créditos	113.102	112.359
Total créditos por ventas y otros créditos	191.653	186.276
No corriente	45.561	37.712
Corriente	146.092	148.564
Total	191.653	186.276

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:

	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	5.243	4.903
Altas (i)	1.137	1.511
Recuperos (i)	(135)	(215)
Diferencia de cambio	598	810
Utilizaciones durante el período / ejercicio	-	(192)
RECPAM	(755)	(1.574)
Cierre del período / ejercicio	6.088	5.243

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

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 por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Resultado del período		248.817	(53.896)
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	19	98.790	(45.319)
Amortizaciones y depreciaciones	21	6.527	5.836
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	(2)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(185.712)	306.605
Resultado por modificación arrendamientos		-	(2.210)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	23	(12.013)	15.586
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	-	(2.711)
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(2.082)	1.252
Resultados financieros, netos		(19.635)	(76.371)
Provisiones y previsiones		18.971	11.817
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(11.290)	(32.593)
Cambios en activos y pasivos operativos:			
(Aumento) / Disminución en inventarios		(322)	168
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		2.647	5.643
(Aumento) / Disminución en créditos por venta y otros créditos		(8.945)	2.282
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		14.074	(22.480)
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(1.466)	(744)
Disminución en provisiones		(1.118)	(379)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		147.241	112.486

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.187	23.889
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	1	12
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8.315	3.144
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.193	-
Otros resultados integrales del período	1.415	1.847
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	120	1.500
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	362	-
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	2.611
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	7.087	3.644
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	5.626
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	58.175	34.332
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	2.184	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	4.885	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	172	2.776
Permuta propiedades de inversión	-	18
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	374	1.522
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.002	-
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	339	2.786
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	15	909
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	608
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	3.491
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.269	16.308
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	-	7.798
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	3.111
Disminución de pasivos por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	526
Aumento de inversiones en activos financieros mediante una disminución en instrumentos financieros derivados	-	45
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	24.359	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Anticipo de clientes (*)	70.804	73.428
Deudas comerciales	38.813	27.521
Provisión facturas a recibir	16.722	16.257
Derechos de admisión (*)	48.842	51.816
Otras ganancias a devengar	592	646
Depósitos en garantía	1.160	735
Total deudas comerciales	176.933	170.403
Deudas fiscales	11.921	12.271
Otras deudas	22.812	25.154
Total otras deudas	34.733	37.425
Total deudas comerciales y otras deudas	211.666	207.828
No corriente	71.113	69.655
Corriente	140.553	138.173
Total	211.666	207.828

(*) 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

17. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2025
Obligaciones negociables	945.378	720.543	960.021	724.111
Préstamos bancarios y otros	5.051	5.253	5.051	5.253
Descubiertos bancarios	29.335	7.673	29.335	7.673
Otros préstamos	2.064	2.897	2.064	2.897
Préstamos con accionistas minoritarios	3.486	3.262	3.486	3.262
Total préstamos	985.314	739.628	999.957	743.196
No corriente	872.134	582.661		
Corriente	113.180	156.967		
Total	985.314	739.628		

Obligaciones Negociables Clase XXIV

El 17 de diciembre de 2025, IRSA emitió en el mercado internacional las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales por un valor nominal de USD 180 millones a un precio de emisión de 98,503%.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 31 de marzo de 2035 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en 3 cuotas: (i) 33% del capital el 31 de marzo de 2033, (ii) 33% del capital el 31 de marzo de 2034, y (iii) 34% del capital el 31 de marzo de 2035.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales tienen términos y condiciones idénticos a las Obligaciones Negociables Clase XXIV Originales emitidas el 31 de marzo de 2025.

El valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480,5 millones.

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)	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	42.606	90	42.696	39.363
Aumentos (i)	8.565	-	8.565	5.589
Participación en los resultados	-	38	38	106
Recuperos (i)	(35)	-	(35)	(1.641)
Utilizaciones	(1.118)	-	(1.118)	(577)
RECPAM	3.438	-	3.438	(144)
Cierre del período / ejercicio	53.456	128	53.584	42.696
No corriente			47.234	36.769
Corriente			6.350	5.927
Total			53.584	42.696

- (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.

IDBD

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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. Durante el mes de noviembre de 2025, IDBD, IRSA y Dolphin debían presentar sus declaraciones juradas sobre los principales puntos de sus reclamos o defensas, mencionando los documentos que poseen, pero el Tribunal mediante una resolución del 28 de diciembre de 2025 postergó el plazo hasta el 11 de enero de 2026. IDBD presentó sus declaraciones juradas en enero de 2026, y el Tribunal otorgó plazo a IRSA y Dolphin para presentar las suyas hasta el 5 de mayo de 2026. 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. En ese sentido, 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, 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 consolidados 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(59.064)	(77.729)
Impuesto diferido	(39.726)	123.048
Impuesto a las ganancias	(98.790)	45.319

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(118.854)	34.341
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	3.688	12.998
Previsión de quebrantos	(2.756)	1.123
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	2.058	8.818
Diferencia entre provisión y declaración jurada	966	(5.607)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	11.516	11.042
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	4.592	(17.396)
Impuesto a las ganancias	(98.790)	45.319

La evolución del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	(843.548)	(883.534)
Cargo por impuesto diferido	(39.726)	39.986
Cierre del período / ejercicio	(883.274)	(843.548)
Activo por impuesto diferido	7.595	7.909
Pasivo por impuesto diferido	(890.869)	(851.457)
Pasivo neto por impuesto diferido	(883.274)	(843.548)

20. Ingresos

	31.12.2025	31.12.2024
Alquiler base	120.274	103.041
Alquiler contingente	27.429	40.053
Derechos de admisión	16.065	14.679
Estacionamiento	10.758	8.836
Comisiones	6.076	5.140
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.537	1.426
Otros alquileres y servicios	2.405	1.912
Aplanamiento de contratos escalonados	75	2
Ingresos por alquileres y servicios	184.619	175.089
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	42.594	40.171
Venta de propiedades para la venta y otros	6.220	7.309
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	233.433	222.569
Expensas y fondo de promoción colectivo	58.648	56.500
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	58.648	56.500
Total ingresos	292.081	279.069

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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.2025	31.12.2024
Costo de venta de bienes y servicios	7.692	-	-	7.692	12.357
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	38.511	17.490	1.524	57.525	52.486
Amortizaciones y depreciaciones	4.725	1.448	354	6.527	5.836
Honorarios y retribuciones por servicios	3.373	4.700	875	8.948	8.286
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	31.701	3.094	40	34.835	32.851
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	11.159	18	2.760	13.937	14.834
Impuestos, tasas y contribuciones	9.259	1.755	7.230	18.244	14.837
Honorarios a directores (Nota 25)	-	9.439	-	9.439	9.199
Alquileres y expensas	1.546	288	8	1.842	2.021
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	1.002	1.002	470
Otros gastos	2.450	1.331	85	3.866	3.621
Total al 31 de diciembre de 2025	110.416	39.563	13.878	163.857	-
Total al 31 de diciembre de 2024	106.827	37.227	12.744	-	156.798

22. Costos

	31.12.2025	31.12.2024
Inventarios al inicio del período	184.740	33.502
Compras y gastos	110.174	106.498
Diferencia de conversión	1.010	(2.068)
Transferencias	24.359	-
Recupero de desvalorización	12.013	-
Inventarios al cierre del período	(221.880)	(31.105)
Total costos	110.416	106.827

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de diciembre de 2025 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025:

	31.12.2025	30.06.2025
Real estate	220.162	183.344
Otros	1.718	1.396
Total inventarios al cierre del período (*)	221.880	184.740

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

23. Otros resultados operativos, netos

	31.12.2025	31.12.2024
Juicios y otras contingencias	(8.530)	(2.148)
Donaciones	(626)	(585)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.527	804
Honorarios por administración	750	663
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	-	2.711
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	2	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	12.013	(15.586)
Otros	2.183	1.436
Total otros resultados operativos, netos	7.319	(12.705)

24. Resultados financieros, netos

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	4.879	2.124
Total ingresos financieros	4.879	2.124
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(31.974)	(28.381)
- Otros costos financieros	(9.691)	(4.801)
Total costos financieros	(41.665)	(33.182)
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	54.065	58.919
- Diferencia de cambio, neta	(15.949)	28.157
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(19)	(90)
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(1.007)	94
Total otros resultados financieros	37.090	87.080
- RECPAM	14.758	9.209
Total resultados financieros, netos	15.062	65.231

Véase nuestro informe de fecha 03/02/26
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. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025:

Rubro	31.12.2025	30.06.2025
Créditos por ventas y otros créditos	53.835	59.857
Inversiones en activos financieros	34.375	9.409
Préstamos	(434)	(1.389)
Deudas comerciales y otras deudas	(22.722)	(23.227)
Total	65.054	44.650

Sociedad relacionada	31.12.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	353	334	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	3.155	2.983	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	463	417	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	62	59	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	6.928	21.374	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	5.433	2.154	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	1.999	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(13)	(563)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	15	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(8)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	-	(978)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	5	10	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(55)	(69)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	104	56	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	-	19	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	2	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	18.444	25.802		
Cresud	9	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(4.642)	(3.622)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	7.425	3.708	Bonos	Inversiones en activos financieros
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	2.789	82		
Futuros y Opciones.com S.A.	2.447	-	Bonos	Inversiones en activos financieros
Amauta Agro S.A.	12	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(4)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Helmir S.A.	(434)	(411)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	2.025	(412)		
Directores	(6.118)	(7.347)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	8	6	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	1	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.464	6.995	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(93)	(115)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.872	2.718	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	30.718	28.275	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Golden Juniors Segregated Portfolio	18.476	-	Fondos comunes de inversión	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina S.A.	(11.734)	(11.125)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(20)	(113)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	184	104	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(36)	(35)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(229)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	74	41	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	41.796	19.178		
Total al cierre del período / ejercicio	65.054	44.650		

(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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.12.2025	31.12.2024	Descripción de la operación
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	Arrendamientos y/o derechos de uso
Comparaencasa Ltd.	261	(188)	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(171)	49	Operaciones financieras
	(19)	(7)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	299	351	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	372	205	
Cresud	459	429	Arrendamientos y/o derechos de uso
	(7.545)	(7.129)	Servicios corporativos
	733	(19)	Operaciones financieras
Total controlante	(6.353)	(6.719)	
Helmir S.A.	(50)	(1)	Operaciones financieras
Futuros y Opciones.com S.A.	180	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	130	(1)	
Directores	(9.439)	(9.199)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(246)	(642)	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	867	804	Operaciones financieras
Golden Juniors Segregated Portfolio	10.359	-	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	1.534	1.443	Operaciones financieras
Otras	69	66	Servicios corporativos
	(172)	(145)	Arrendamientos y/o derechos de uso
	468	(629)	Operaciones financieras
	(402)	(495)	Donaciones
	(519)	(726)	Honorarios y remuneraciones
	(320)	(401)	Servicios legales
Total otras	2.199	(9.924)	
Total al cierre del período	(3.652)	(16.439)	

(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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.12.2025	31.12.2024	Descripción de la operación
Puerto Retiro S.A.	-	(40)	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	-	(40)	
Cresud	(99.951)	(65.261)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	-	(3.687)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(99.951)	(68.948)	
La Rural S.A.	1.999	2.702	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.568	442	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	4.567	3.144	

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	Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 11 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 22 Costos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	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 (2)	T.C. (3)	31.12.2025	30.06.2025
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	35,72	1.446,00	51.648	40.020
Euros	0,01	1.698,91	17	16
Pesos Uruguayos	0,13	37,19	5	-
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	26,85	1.455,00	39.068	36.117
Total Créditos y otros créditos			90.738	76.153
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	74,25	1.446,00	107.372	156.837
Libras	0,69	1.947,18	1.344	999
Nuevo Israel Shekel	11,67	456,26	5.323	3.071
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	21,66	1.455,00	31.521	6.691
Total inversiones en activos financieros			145.560	167.598
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,14	1.446,00	206	-
Total Instrumentos financieros derivados			206	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	194,09	1.446,00	280.652	186.827
Pesos Uruguayos	0,08	37,19	3	2
Libras	-	1.947,18	4	5
Euros	0,01	1.698,91	22	13
Nuevo Israel Shekel	-	456,26	1	1
Reales	0,01	264,40	2	2
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			280.684	186.850
Total Activo			517.188	430.601
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	31,06	1.455,00	45.198	37.032
Pesos Uruguayos	0,54	37,19	20	26
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	8,00	1.455,00	11.636	11.019
Total Deudas comerciales y otras deudas			56.854	48.077
Préstamos				
Dólares estadounidenses	667,30	1.455,00	970.922	742.376
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,30	1.455,00	434	1.388
Total Préstamos			971.356	743.764
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	1.455,00	-	33
Total Instrumentos financieros derivados			-	33
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	3,57	1.455,00	5.199	4.943
Total pasivo por arrendamientos			5.199	4.943
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	105,09	456,26	47.946	36.417
Total Provisiones			47.946	36.417
Total Pasivo			1.081.355	833.234

(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) La Sociedad utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 13).

(3) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 3,4 millones, equivalentes a ARS 4.952 millones, correspondientes a la conversión de 7.802.868 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 11.669.360 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 11.183 millones; (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, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 187.442 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 reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 25.023 millones, y 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 que los tenedores de opciones puedan ejercerlas sin desembolso de efectivo (excepto por la integración del valor nominal de las acciones) por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor de mercado.

Modificación en los términos y condiciones de ejercicio de los Warrants

Con fecha 6 de noviembre de 2025, IRSA informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (warrants) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo entre sus accionistas que efectuó la Sociedad con fecha 4 de noviembre de 2025. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados:

- Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant: Ratio previo a los ajustes: 1,4818 (de VN ARS 10) Ratio posterior a los ajustes (vigente): 1,6367 (de VN ARS 10).
- Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida: Precio previo a los ajustes: USD 0,2917 (de VN ARS 10) Precio posterior a los ajustes (vigente): USD 0,2641 (de VN ARS 10).

El resto de los términos y condiciones de los warrants se mantienen sin alteraciones.

29. Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del período y hasta la emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, no han ocurrido hechos relevantes que puedan afectar significativamente los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de diciembre de 2025.

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 condensados consolidados

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 intermedio condensado consolidado al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados y otros resultados integrales intermedio condensado consolidado correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, y los estados de cambios en el patrimonio intermedio condensado consolidado y de flujo de efectivo intermedio condensado consolidado correspondientes al período de seis meses finalizado en esa misma fecha 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, 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 3 de febrero de 2026. 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 diciembre de 2025;
- c) durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades; y
- d) al 31 de diciembre 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 \$ 1.053.736.582 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de febrero de 2026.

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(en adelante “la Sociedad”) que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 diciembre 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 31 de diciembre 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 \$ 1.053.736.582, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de febrero de 2026

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(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

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 31 de diciembre de 2025 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025

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

	Nota	31.12.2025	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	7	2.311.910	2.128.371
Propiedades, planta y equipo	8	8.324	9.135
Propiedades para la venta	9	157.490	129.436
Activos intangibles	10	4.794	5.002
Derecho de uso de activos	11	4.356	2.249
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	752.900	750.644
Créditos por ventas y otros créditos	13	55.188	21.415
Inversiones en activos financieros	12	13.000	14.858
Total del activo no corriente		3.307.962	3.061.110
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	48.120	40.798
Inventarios		621	588
Créditos por ventas y otros créditos	13	107.131	132.110
Instrumentos financieros derivados	12	38	-
Inversiones en activos financieros	12	126.128	115.671
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	249.894	168.953
Total del activo corriente		531.932	458.120
TOTAL DEL ACTIVO		3.839.894	3.519.230
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		1.858.087	1.806.709
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		1.858.087	1.806.709
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	45.425	43.740
Préstamos	16	878.922	588.428
Pasivos por impuesto diferido	17	749.984	721.142
Provisiones	18	15.483	10.256
Pasivo por arrendamientos	11	2.023	1.751
Total del pasivo no corriente		1.691.837	1.365.317
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	103.190	99.065
Remuneraciones y cargas sociales		8.060	10.721
Préstamos	16	131.240	176.855
Instrumentos financieros derivados	12	-	23
Impuesto a las ganancias a pagar		41.487	55.411
Provisiones	18	5.206	4.517
Pasivo por arrendamientos	11	787	612
Total del pasivo corriente		289.970	347.204
TOTAL DEL PASIVO		1.981.807	1.712.521
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.839.894	3.519.230

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

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Separado por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota	Seis meses		Tres meses	
		31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos	19	191.863	185.144	99.277	102.678
Costos	20	(66.865)	(65.691)	(34.208)	(39.502)
Resultado bruto		124.998	119.453	65.069	63.176
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	155.184	(215.649)	(29.458)	21.826
Gastos generales y de administración	20	(29.320)	(25.747)	(16.641)	(15.487)
Gastos de comercialización	20	(9.342)	(7.786)	(4.834)	(4.028)
Otros resultados operativos, netos	21	12.377	(15.805)	10.480	(6.430)
Resultado operativo		253.897	(145.534)	24.616	59.057
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	75.963	9.147	34.719	44.395
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		329.860	(136.387)	59.335	103.452
Ingresos financieros	22	3.936	936	1.403	458
Costos financieros	22	(38.887)	(24.042)	(19.097)	(15.294)
Otros resultados financieros	22	3.878	60.332	31.781	33.536
RECPAM	22	11.827	19.611	8.979	6.649
Resultados financieros, netos		(19.246)	56.837	23.066	25.349
Resultado antes de impuesto a las ganancias		310.614	(79.550)	82.401	128.801
Impuesto a las ganancias	17	(75.128)	27.230	(12.848)	(30.989)
Resultado del período		235.486	(52.320)	69.553	97.812
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias y asociadas (i)		(1.610)	(1.338)	165	(933)
Total de otros resultados integrales del período		(1.610)	(1.338)	165	(933)
Resultado y otros resultados integrales del período		233.876	(53.658)	69.718	96.879
Resultado por acción del período (ii)					
Básico		310,26	(71,28)	91,64	133,26
Diluido		283,72	(71,28) (iii)	83,80	115,75

(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 intermedios condensados 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	524.363	28.374	777.309	(73.172)	76.390	295.636	(53.464)	223.648	1.806.709
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.486	235.486
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.610)	-	(1.610)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.610)	235.486	233.876
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	11.183	-	25.023	(36.206)	-
Ejercicio warrants (ii)	117	-	8	(3.632)	8.459	-	-	-	-	-	4.952
Distribución de dividendos (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(187.442)	(187.442)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	57	-	-	(57)	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	7.650	92	524.371	24.742	785.768	(73.115)	87.573	295.636	(30.116)	235.486	1.858.087

(i) Incluye ARS 13 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 31 de diciembre 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	(8.206)	(5.337)	56.559	(96.480)	(53.464)
Otros resultados integrales del período	-	(1.610)	-	-	(1.610)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	(1.610)	-	-	(1.610)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	25.023	-	25.023
Reserva por pagos basados en acciones	71	-	-	(128)	(57)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(8.135)	(6.947)	81.582	(96.616)	(30.116)

(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 intermedios condensados 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

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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	524.309	35.217	762.303	(16.422)	76.390	295.636	65.028	(27.694)	1.722.182
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52.320)	(52.320)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.338)	-	(1.338)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.338)	(52.320)	(53.658)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.694)	27.694	-
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(22.291)	-	(22.291)
Ejercicio warrants	68	-	27	(2.376)	5.310	-	-	-	-	-	3.029
Distribución de acciones propias	256	(256)	-	-	-	(56.638)	-	-	56.638	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.546)	-	(124.546)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(90)	-	-	90	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7.390	93	524.336	32.841	767.613	(73.150)	76.390	295.636	(54.133)	(52.320)	1.524.696

(i) Incluye ARS 65 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 31 de diciembre 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	(42.840)	116.256	(4.645)	92.544	(96.287)	65.028
Otros resultados integrales del período	-	-	(1.338)	-	-	(1.338)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(1.338)	-	-	(1.338)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(27.694)	-	(27.694)
Recompra de acciones propias	(22.291)	-	-	-	-	(22.291)
Distribución de acciones propias	56.638	-	-	-	-	56.638
Distribución de dividendos	-	(62.273)	-	(62.273)	-	(124.546)
Reserva por pagos basados en acciones	89	-	-	-	1	90
Reasignación de reservas	-	(53.983)	-	53.983	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(20)	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(8.404)	-	(5.983)	56.560	(96.306)	(54.133)

(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 intermedios condensados 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	98.507	85.332
Impuesto a las ganancias pagado		(51.929)	(1.358)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		46.578	83.974
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(45)	(150)
Adquisición de propiedades de inversión		(45.150)	(24.422)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(632)	(476)
Adquisición de intangibles	10	(282)	(1.640)
Incremento de inversiones en activos financieros		(362.174)	(121.968)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.428	8.369
Cobro por venta de subsidiarias y negocios conjuntos		-	7
Instrumentos financieros derivados netos		(1.681)	33
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(1.581)	(3.846)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		302.562	106.372
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		1	2.656
Aportes a subsidiarias pendientes de suscripción		(3)	-
Intereses cobrados		87.629	2.143
Dividendos cobrados		352	1.148
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(19.576)	(31.774)
Actividades de financiación:			
Obtención de préstamos a corto plazo		20.710	3.587
Intereses pagados		(27.557)	(31.773)
Préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		-	15.656
Cancelación de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(1.651)	-
Pago de pasivo por arrendamientos		(423)	(318)
Recompra de acciones propias		-	(22.291)
Ejercicio de warrants		4.952	3.029
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(76.596)	(20.157)
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		263.390	107.400
Recompra de obligaciones negociables		-	(24.039)
Dividendos pagados		(129.267)	(88.318)
Flujo neto de efectivo generado / (utilizado) en actividades de financiación		53.558	(57.224)
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		80.560	(5.024)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		168.953	7.876
Incorporación de efectivo y equivalentes de efectivo por fusión		-	399
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		415	46
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(34)	(51)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	249.894	3.246

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados 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 03 de febrero de 2026.

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 Separados Anuales.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 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	18.893
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (*)	(12.619)
Créditos por impuesto a las ganancias	6
Créditos por ventas y otros créditos	(1.153)
Efectivo y equivalentes de efectivo	399
Total del Activo	5.526
Deudas comerciales y otras deudas	489
Pasivos por impuesto diferido	5.037
Total del Pasivo	5.526
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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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.

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	739.580	861.619
Participación en los resultados	75.963	11.912
Otros resultados integrales	(1.610)	(1.106)
Aportes de capital (Nota 23)	148	234
Reducción de capital (iii)	-	(71.076)
Venta de participación neta (i)	-	393
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(12.619)
Distribución de dividendos (Nota 23)	(78.213)	(47.375)
Disminución de participación (iv)	-	(169)
Cambios en el interés no controlante	(8)	(20)
Transferencia a inversiones en activos financieros (v)	-	(2.213)
Cierre del período / ejercicio (ii)	735.860	739.580

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

(ii) Incluye (ARS 17.040) al 31 de diciembre de 2025 y (ARS 11.064) 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 seis meses finalizados el 31 de diciembre 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	
	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	30.06.2025	31.12.2025	31.12.2024
<u>Subsidiarias</u>						
Tyrus S.A.	100,00%	100,00%	77.262	65.004	12.282	5.904
Ritelco S.A.U.	100,00%	100,00%	32.987	32.596	374	3.349
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	27.694	27.581	114	5.964
ECLASA	98,93%	98,93%	32.302	33.014	1.032	3.679
Palermo Invest S.A.	97,34%	97,34%	34.571	34.042	529	3.394
Nuevas Fronteras S.A.	76,34%	76,34%	12.626	11.272	1.908	82
Llao Llao Resorts S.A.	50,00%	50,00%	15.262	13.399	1.864	2.274
Hoteles Argentinos S.A.U.	100,00%	100,00%	3.950	4.252	(302)	(674)
Liveck Ltd.	9,30%	9,30%	1.922	1.720	56	(875)
Panamerican Mall S.A.	80,00%	80,00%	297.239	301.374	32.856	(35.663)
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	48.099	42.800	5.299	(7.510)
Arcos del Gourmet S.A. (5)	90,00%	90,00%	30.900	52.066	7.991	8.741
Shopping Neuquén S.A.	99,95%	99,95%	67.052	64.037	3.014	1.935
We Are Appa S.A. (3)	93,63%	93,63%	(7.285)	(6.091)	(1.195)	(1.172)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	22.751	18.136	4.616	7.587
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	53,68%	53,68%	710	658	52	(31)
Fibesa S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	(9.664)	(4.900)	2.435	2.395
Shefa Fiduciaria S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	(91)	(73)	(17)	(28)
Fideicomiso Shefa VC	100,00%	100,00%	1.250	1.261	(13)	(34)
<u>Asociadas</u>						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	4,91%	4,91%	25.936	25.091	846	3.240
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	37,72%	37,72%	12.613	12.622	(10)	280
GCDI S.A.	-	-	-	-	-	3.969
<u>Negocios conjuntos</u>						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4)	50,00%	50,00%	7.774	9.719	622	1.003
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos			735.860	739.580	74.353	7.809

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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	13.890	77.261
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	94.369.151	94	516	32.996
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.726.178.768	1.788	118	28.678
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	1.043	32.589
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	1.327.155.303	1.363	543	31.461
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	38.068.363	50	2.289	18.802
Llao Llao Resorts S.A.	Argentina	Hotelería	73.580.206	147	3.728	30.525
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelería	685.978.099	686	(302)	4.253
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	68.768.661	4.500	(276)	13.410
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	2.845.839.830	3.557	41.070	371.548
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	821.600.988	616	5.364	48.084
Arcos del Gourmet S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	8.878	34.334
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353 (ii)	54	3.016	67.087
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.832.538	518	(1.276)	(10.561)
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	1.065	34.195
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	97	1.322
Fibesa S.A.U.	Argentina	Mandataria (i)	-	2	1.816	3.018
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100.000	-	(17)	(91)
Fideicomiso Shefa VC	Argentina	Inversora (iii)	-	-	(13)	1.250
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	Argentina	Financiera	73.587.141	1.500	17.242	528.687
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	(26)	33.435
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	1.245	14.887

- (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 31 de diciembre de 2025, de acuerdo a BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 31 de diciembre de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a las Normas de Contabilidad NIIF, pendiente de emisión a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados separados. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2025 es de ARS 558. 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	770.850	1.357.521	1.217.441	830.652
Altas	45.296	9.704	30.658	52.144
Bajas	(1.802)	-	(12.293)	(20)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	18.893	-
Transferencias	(24.359)	(459)	(100.734)	(4.086)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	44.033	111.151	(383.087)	478.965
Altas de costos iniciales de arrendamientos	24	86	-	114
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(11)	(124)	(28)	(248)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	834.031	1.477.879	770.850	1.357.521

(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 03 de febrero de 2026
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 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

	31.12.2025	30.06.2025
Oficinas y otras propiedades de renta	116.337	107.955
Reserva de tierra	700.360	646.587
Centros comerciales (i)	1.495.213	1.373.829
Total	2.311.910	2.128.371

(i) Incluye cocheras.

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

	31.12.2025	31.12.2024
Ingresos (Nota 19)	185.643	178.460
Costos operativos directos	(60.998)	(56.337)
Costos de desarrollos	(4.324)	(8.084)
Resultado neto por cambios en el valor razonable no realizado (ii)	153.723	(219.251)
Resultado neto por cambios en el valor razonable realizado (i)	1.461	3.602

(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 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025					30.06.2025
	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Costos	20.362	10.251	53.067	682	32	84.394
Depreciación acumulada	(17.347)	(8.073)	(49.202)	(637)	-	(75.259)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	3.015	2.178	3.865	45	32	9.135
Altas	8	85	512	12	15	632
Transferencias	-	-	120	-	-	120
Depreciación (i)	(365)	(212)	(980)	(6)	-	(1.563)
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.658	2.051	3.517	51	47	9.135
Costos	20.370	10.336	53.699	694	47	85.146
Depreciación acumulada	(17.712)	(8.285)	(50.182)	(643)	-	(76.822)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	2.658	2.051	3.517	51	47	9.135

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 975 en "Costos", ARS 579 en "Gastos generales y de administración" y ARS 9 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

	31.12.2025			30.06.2025
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total
Saldos al inicio del período / ejercicio	2.470	152.237	15.527	170.234
Altas	-	2.610	532	3.142
Bajas	-	(4.137)	(1)	(4.138)
Transferencias	-	24.359	-	24.359
Recupero / (cargo) por desvalorización (i)	32	11.981	-	12.013
Saldos al cierre del período / ejercicio	2.502	187.050	16.058	205.610
No corriente				157.490
Corriente				48.120
Total				205.610

(i) La Sociedad realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período se reconoció una reversión parcial de la desvalorización previamente registrada en Propiedades para la venta. Este recupero responde a un incremento en el valor neto realizable debido a mejoras en las condiciones macroeconómicas. El valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 192.604, mientras que el valor neto de realización es de ARS 204.617, generando un recupero de desvalorización de ARS 12.013. El recupero / cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025			30.06.2025
	Software de computación	Marcas y otros	Total	Total
Costos	20.993	909	21.902	102.330
Amortización acumulada	(16.855)	(45)	(16.900)	(15.630)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	4.138	864	5.002	86.700
Altas	282	15	297	2.967
Transferencias	339	-	339	(83.395)
Amortización (i)	(798)	(46)	(844)	(1.270)
Saldos al cierre del período / ejercicio	3.961	833	4.794	5.002
Costos	21.614	924	22.538	21.902
Amortización acumulada	(17.653)	(91)	(17.744)	(16.900)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	3.961	833	4.794	5.002

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 811 en "Costos", ARS 25 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 8 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	4.356	2.249
Total derecho de uso de activos	4.356	2.249
No corriente	4.356	2.249
Total	4.356	2.249

	31.12.2025	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	2.810	2.363
Total pasivo por arrendamientos	2.810	2.363
No corriente	2.023	1.751
Corriente	787	612
Total	2.810	2.363

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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 el cargo por depreciación de los derechos de uso:

	31.12.2025	31.12.2024
Oficinas y centros comerciales	575	350
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	575	350

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 54 en "Costos", ARS 184 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 337 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

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 31 de diciembre 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			
31 de diciembre 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)	145.731	-	-	145.731	21.958	167.689
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.673	-	1.673	-	1.673
- Fondos comunes de inversión	-	70.512	-	70.512	-	70.512
- Bonos	-	51.642	-	51.642	-	51.642
- Otros	-	-	15.301	15.301	-	15.301
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	38	-	38	-	38
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	247.848	-	-	247.848	-	247.848
- Inversiones a corto plazo	548	1.498	-	2.046	-	2.046
Total	394.127	125.363	15.301	534.791	21.958	556.749
		Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
	Pasivos financieros a costo amortizado	Nivel 1				
31 de diciembre de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	57.741	-	57.741	90.874	148.615	
Préstamos (Nota 16)	1.010.162	-	1.010.162	-	1.010.162	
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.810	-	2.810	-	2.810	
Total	1.070.713	-	1.070.713	90.874	1.161.587	

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

	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 13)	138.410	-	-	138.410	19.657	158.067
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.258	-	1.258	-	1.258
- Fondos comunes de inversión	-	79.354	-	79.354	-	79.354
- Bonos	-	34.943	-	34.943	-	34.943
- Otros	-	-	14.974	14.974	-	14.974
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	164.864	-	-	164.864	-	164.864
- Inversiones a corto plazo	-	4.089	-	4.089	-	4.089
Total	303.274	119.644	14.974	437.892	19.657	457.549

	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 junio de 2025					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	47.655	-	47.655	95.150	142.805
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	23	23	-	23
Préstamos (Nota 16)	765.283	-	765.283	-	765.283
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.363	-	2.363	-	2.363
Total	815.301	23	815.324	95.150	910.474

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios	61.446	59.957
Menos: Previsión para deudores incobrables	(5.370)	(4.542)
Total créditos por ventas	56.076	55.415
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	77.970	71.117
Adelantos a proveedores	17.770	11.503
Créditos fiscales	2.469	5.975
Gastos pagados por adelantado	1.727	2.119
Dividendos a cobrar	3.280	3.601
Créditos diversos	3.027	3.795
Total otros créditos	106.243	98.110
Total créditos por ventas y otros créditos	162.319	153.525
No corriente	55.188	21.415
Corriente	107.131	132.110
Total	162.319	153.525

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.

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

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

	31.12.2025	30.06.2025
Saldo al inicio del período / ejercicio	4.542	4.278
Altas	1.068	1.292
Recuperos	(102)	(182)
Utilizaciones	-	(192)
Diferencia de cambio	522	707
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	9
RECPAM	(660)	(1.370)
Saldo al cierre del período / ejercicio	5.370	4.542

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.

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	Nota	31.12.2025	31.12.2024
Actividades operativas			
Resultado del período		235.486	(52.320)
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	17	75.128	(27.230)
Amortizaciones y depreciaciones	20	3.117	2.044
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(2.082)	1.265
Resultados financieros, netos		26.808	(66.526)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(155.184)	215.649
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(75.963)	(9.147)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	21	(2)	-
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	21	-	(3)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	21	(12.013)	15.586
Provisiones y previsiones		11.206	10.138
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en inventarios		(33)	(134)
Disminución de propiedades para la venta y en desarrollo		3.078	5.924
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(2.661)	(535)
(Aumento) / Disminución en créditos por ventas y otros créditos		(8.735)	5.500
Utilización de provisiones		(457)	(97)
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		814	(14.782)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		98.507	85.332

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Operaciones que no afectan fondos

	31.12.2025	31.12.2024
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.610	1.338
Cambios en el interés no controlante	8	20
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	2.184	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.301	3.114
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	7.087	3.644
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	120	1.263
Permuta de propiedades de inversión	-	18
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	374	1.522
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	2.775
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	74.367	27.258
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	499	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.193	82.221
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	608
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	339	2.786
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de préstamos	103	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5.773	16.169
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.187	23.889
Aumento de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento en provisiones	5.976	1.918
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	15	909
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	58.175	33.453
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	24.359	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	8.488	-

15. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Anticipo de clientes (*)	39.669	41.041
Deudas comerciales	34.989	23.718
Provisión facturas a recibir	13.232	12.925
Derechos de admisión	41.515	44.048
Otras ganancias a devengar	592	646
Depósitos en garantía	677	293
Total deudas comerciales	130.674	122.671
Honorarios a directores	6.115	8.131
Plan incentivo a largo plazo	3	4
Planes de pago de impuestos	1	5
Deudas fiscales	9.097	9.410
Otras deudas	2.725	2.584
Total otras deudas	17.941	20.134
Total deudas comerciales y otras deudas	148.615	142.805
No corriente	45.425	43.740
Corriente	103.190	99.065
Total	148.615	142.805

(*) 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 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Valor libros al 31.12.2025	Valor libros al 30.06.2025	Valor razonable al 31.12.2025	Valor razonable al 30.06.2025
Obligaciones negociables	944.943	720.132	959.580	723.698
Préstamos bancarios	4.991	-	4.991	-
Partes relacionadas (Nota 23)	40.052	40.621	40.190	40.663
Descubiertos bancarios	20.176	4.530	20.176	4.530
Total préstamos	1.010.162	765.283	1.024.937	768.891
No corriente	878.922	588.428		
Corriente	131.240	176.855		
Total	1.010.162	765.283		

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026

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

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:

	31.12.2025	31.12.2024
Impuesto diferido	(28.842)	93.744
Impuesto a las ganancias	(46.286)	(66.514)
Impuesto a las ganancias	(75.128)	27.230

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Resultado del período a la tasa del impuesto (i)	(108.596)	27.804
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	26.558	3.197
Diferencia entre provisión y declaración jurada	942	(5.546)
Diferencial de tasa	(159)	(5.409)
Recupero de quebrantos	-	(88)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	12.396	(31.526)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(8.552)	27.396
Resultados no deducibles y otros	2.283	11.402
Impuesto a las ganancias	(75.128)	27.230

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 es del 34,96% y 34,95%, respectivamente.

La evolución del impuesto diferido al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.12.2025	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	(721.142)	(729.853)
Cargo en resultados	(28.842)	13.748
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(5.037)
Cierre del período / ejercicio	(749.984)	(721.142)

18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad categorizadas por tipo de provisión al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025:

	31.12.2025		30.06.2025	
	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Laborales, legales y otros reclamos	Total	Total
Saldo al inicio del período / ejercicio	11.064	3.709	14.773	15.268
Aumentos (i)	-	875	875	2.120
Disminuciones (i)	-	-	-	(1.225)
Utilización	-	(457)	(457)	(136)
RECPAM	-	(478)	(478)	(1.320)
Participación en los resultados	5.976	-	5.976	66
Saldo al cierre del período / ejercicio	17.040	3.649	20.689	14.773
No corriente			15.483	10.256
Corriente			5.206	4.517
Total			20.689	14.773

(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).

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

19. Ingresos

	31.12.2025	31.12.2024
Alquiler base	93.114	79.419
Alquiler contingente	22.465	33.320
Derechos de admisión	13.643	12.473
Estacionamiento	6.428	5.660
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	1.262	1.178
Otros alquileres y servicios	352	140
Aplanamiento de contratos escalonados	(65)	(130)
Ingresos por alquileres y servicios	137.199	132.060
Venta de propiedades para la venta y otros	6.220	6.684
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	143.419	138.744
Expensas y fondo de promoción colectivo	48.444	46.400
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	48.444	46.400
Total ingresos	191.863	185.144

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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.12.2025	31.12.2024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	15.984	13.930	966	30.880	27.419
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	22.814	1.209	22	24.045	22.477
Impuestos, tasas y contribuciones	7.177	15	4.907	12.099	9.756
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	9.467	-	1.936	11.403	11.461
Honorarios a directores (Nota 23)	-	9.365	-	9.365	9.132
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	1.975	788	354	3.117	2.044
Honorarios y retribuciones por servicios	2.148	2.959	128	5.235	4.599
Alquileres y expensas	2.370	270	8	2.648	2.528
Viáticos, movilidad y librería	717	447	55	1.219	969
Costo de venta de propiedades	4.138	-	-	4.138	7.949
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	966	966	392
Gastos bancarios	20	329	-	349	431
Fletes	21	8	-	29	21
Otros	34	-	-	34	46
Total gastos por naturaleza al 31.12.2025	66.865	29.320	9.342	105.527	-
Total gastos por naturaleza al 31.12.2024	65.691	25.747	7.786	-	99.224

A continuación, se presenta el detalle de costos para los periodos de seis meses finalizados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	31.12.2025	31.12.2024
Inventarios al inicio del período (*)	170.822	18.508
Compras y gastos	65.902	65.994
Transferencias	24.359	-
Recupero de desvalorización	12.013	-
Inventarios al cierre del período (*)	(206.231)	(18.811)
Total costos	66.865	65.691

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

21. Otros resultados operativos, netos

	31.12.2025	31.12.2024
Juicios y otras contingencias	(875)	(614)
Donaciones	(626)	(586)
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	-	3
Honorarios por administración	2.829	2.923
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	2	-
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.313	680
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	12.013	(15.586)
Otros	(2.279)	(2.625)
Total otros resultados operativos, netos	12.377	(15.805)

22. Resultados financieros, netos

	31.12.2025	31.12.2024
Intereses ganados	3.936	936
Total ingresos financieros	3.936	936
Intereses perdidos	(31.916)	(21.419)
Otros costos financieros	(6.971)	(2.623)
Subtotal costos financieros	(38.887)	(24.042)
Diferencia de cambio, neta	(17.846)	26.024
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	23.255	34.451
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(1.531)	33
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-	(176)
Total otros resultados financieros	3.878	60.332
RECPAM	11.827	19.611
Total resultados financieros, netos	(19.246)	56.837

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 31 de diciembre de 2025 y al 30 de junio de 2025:

Rubro	31.12.2025	30.06.2025
Derecho de uso de activos	445	-
Créditos por ventas y otros créditos	83.592	79.578
Inversiones en activos financieros	9.872	3.708
Deudas comerciales y otras deudas	(12.585)	(13.592)
Préstamos	(40.052)	(40.621)
Total	41.272	29.073

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.12.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	7.425 (4.642) (3)	3.708 (3.622) (4)	Bonos Servicios corporativos a pagar Plan de incentivo en acciones	Inversiones en activos financieros Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	2.780	82		
Tyrus S.A.	1 51.624 (23) - (19.023)	- 48.273 (22) (3.328) (19.846)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Préstamos otorgados Alquileres y servicios recibidos Obligaciones negociables Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Deudas comerciales y otras deudas Préstamos Préstamos
ECLASA	(2.156) 1.584 19	(2.028) - 28	Préstamos Dividendos a cobrar Deudores por ventas, alquileres y servicios	Préstamos Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos
Palermo Invest S.A.	383	2.091	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Panamerican Mall S.A.	513 1 (77) (833)	567 1 (101) (379)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Plan incentivo a largo plazo Alquileres y servicios recibidos Otras deudas	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	329 (26) (192)	412 (30) (8)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Alquileres y servicios recibidos Otras deudas	Créditos por ventas y otros créditos Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas
Fibesa S.A.U.	1.434 13 (1) (10)	23 14 (1) (12)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Plan incentivo a largo plazo Alquileres y servicios recibidos Otras deudas	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas
Shopping Neuquén S.A.	2 1.208 445 (1)	80 1.127 - (2)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Préstamos otorgados Derechos de uso Otras deudas	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Derecho de uso de activos Deudas comerciales y otras deudas
Torodur S.A.	- (3) (8.467) 5	(61) (3) (4.686) -	Alquileres y servicios recibidos Otras deudas Obligaciones negociables Deudores por ventas, alquileres y servicios	Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas Préstamos Créditos por ventas y otros créditos
Ritelco S.A.U.	(551)	(517)	Préstamos	Préstamos
Entertainment Holding S.A.	1 762 205	1 715 199	Otros créditos Préstamos otorgados Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos
We Are Appa S.A.	3 - (23) 11.216	3 (3) - 9.219	Deudores por ventas, alquileres y servicios Facturas a recibir Alquileres y servicios recibidos Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas 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.	62 1.167	59 3.601	Deudores por ventas, alquileres y servicios Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos
Hoteles Argentinos S.A.U.	18 (3) (4)	10 - -	Deudores por ventas, alquileres y servicios Facturas a recibir Alquileres y servicios recibidos	Créditos por ventas y otros créditos Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas
Nuevas Fronteras S.A.	(5) 526 4	- - -	Facturas a recibir Dividendos a cobrar Deudores por ventas, alquileres y servicios	Deudas comerciales y otras deudas Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos
Llao Llao Resorts S.A.	14 41 (7.464)	66 47 (6.996)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Otros créditos Préstamos	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Préstamos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	4 1 3 - (3) (26)	10 1 - (977) - (60)	Deudores por ventas, alquileres y servicios Plan incentivo a largo plazo Dividendos a cobrar Préstamos Alquileres y servicios recibidos Otras deudas	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos Préstamos Deudas comerciales y otras deudas Deudas comerciales y otras deudas
Shefa Fiduciaria S.A.U.	27 63	15 54	Préstamos otorgados Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos Créditos por ventas y otros créditos
Fideicomiso Shefa VC	66	54	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Puerto Retiro S.A.	67	43	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Inversora Bolívar S.A.	292	1.828	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Banco de Crédito y Securitización S.A.	(18)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	33.195	29.482		

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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	31.12.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Directores	(6.115)	(8.131)	Provisión honorarios a directores	Deudas comerciales y otras deudas
	8	15	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	(6.107)	(8.116)		
Amauta Agro S.A.	12	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.	2.447	-	Bonos	Inversiones en activos financieros
Consultores Asset Management S.A.	73	31	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(6)	(87)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Austral Gold	142	76	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
	(3)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(13)	(12)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Real Estate Strategies LLC	2.679	2.516	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA International LLC	(443)	(419)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(1.957)	(1.832)	Préstamos	Préstamos
La Rural S.A.	(12)	(562)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(7)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Boulevard Norte S.A.	(66)	(62)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8.271	7.730	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	203	195	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	351	332	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(434)	(411)	Obligaciones negociables	Préstamos
Shefa Holding LLC	91	85	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	3	12	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(20)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Vista al Muelle S.A.	68	28	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	2	-	Gastos a recuperar	Créditos por ventas y otros créditos
Casposo Argentina Ltd.	4	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	-	(7)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(7)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	8	-	Gastos pagados por adelantado	Créditos por ventas y otros créditos
ALG Center S.A.	18	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	11.404	7.625		
Total	41.272	29.073		

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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

Sociedad relacionada	31.12.2025	31.12.2024	Descripción de la operación
Cresud	459	429	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	733	(19)	Operaciones financieras
	(7.545)	(7.129)	Servicios corporativos
Total controlante	(6.353)	(6.719)	
Arcos del Gourmet S.A.	(229)	(186)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	833	791	Honorarios
Fibesa S.A.U.	1	2	Honorarios
	-	12	Operaciones financieras
Ritelco S.A.U.	(34)	30	Operaciones financieras
Torodur S.A.	(786)	(13)	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	1.888	(2.499)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	82	(66)	Operaciones financieras
	(121)	(64)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ECLASA	(128)	184	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	948	923	Honorarios
	(876)	(551)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	(1)	Operaciones financieras
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	1	1	Honorarios
Liao Liao Resorts S.A.	39	30	Honorarios
	(468)	633	Operaciones financieras
Hoteles Argentinos S.A.U.	29	33	Honorarios
Nuevas Fronteras S.A.	52	19	Honorarios
	-	(4)	Operaciones financieras
We Are Appa S.A.	11	56	Honorarios
	761	(277)	Operaciones financieras
	-	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(28)	(14)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(172)	49	Operaciones financieras
	242	273	Honorarios
Puerto Retiro S.A.	26	69	Honorarios
Entertainment Holding S.A.	26	69	Honorarios
	46	-	Operaciones financieras
Shefa Fiduciaria S.A.U.	9	-	Honorarios
	1	-	Operaciones financieras
Fideicomiso Shefa VC	7	-	Honorarios
Palermo Invest S.A.	16	-	Operaciones financieras
Inversora Bolívar S.A.	12	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	2.188	(501)	
Directores	(9.365)	(9.132)	Honorarios
Senior Management	(246)	(641)	Honorarios
Total directores y senior management	(9.611)	(9.773)	
Austral Gold S.A.	11	23	Honorarios
Consultores Asset Management S.A.	20	20	Honorarios
Hamonet S.A.	(27)	(25)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Helmir S.A.	(50)	(1)	Operaciones financieras
Isaac Elsztein e Hijos S.C.A.	(60)	(60)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(259)	(334)	Honorarios
Fundación IRSA	(227)	(276)	Donaciones
Fundación Museo de los Niños	(90)	(87)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Fundación Puerta 18	(175)	(217)	Donaciones
Ogden Argentina S.A.	-	(391)	Operaciones financieras
	-	71	Honorarios
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	19	23	Honorarios
Real Estate Strategies LLC	23	21	Operaciones financieras
La Rural S.A.	7	7	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	31	10	Honorarios
IRSA International LLC	(23)	(35)	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	-	(43)	Operaciones financieras
	-	69	Honorarios
Casposo Argentina Ltd.	20	6	Honorarios
Espacio Digital S.A.	18	17	Honorarios
Boulevard Norte S.A.	26	62	Honorarios
	542	-	Operaciones financieras
Agrofy S.A.	-	18	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ALG Center S.A.	35	85	Honorarios
Agrofy Pay S.A.U.	5	10	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Futuros y Opciones.com S.A.	180	-	Operaciones financieras
Avenida Compras S.A.	2	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Total otras partes relacionadas	30	(1.027)	
Total cierre del período	(13.746)	(18.020)	

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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 seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	31.12.2025	31.12.2024	Descripción de la operación
Banco Hipotecario S.A.	-	(4)	Venta de acciones
Total venta de acciones	-	(4)	
Cresud	(99.951)	(65.261)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	-	(3.687)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(99.951)	(68.948)	
Fibesa S.A.U.	7.199	3.114	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	36.992	17.645	Dividendos recibidos
E-Commerce Latina S.A.	1.744	8.977	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.568	442	Dividendos recibidos
Palermo Invest S.A.	-	988	Dividendos recibidos
Inversora Bolívar S.A.	-	4.828	Dividendos recibidos
Nuevas Fronteras S.A.	554	1.046	Dividendos recibidos
Arcos del Gourmet S.A.	29.156	-	Dividendos recibidos
Llao Llao Resorts S.A.	-	5.628	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	78.213	42.668	
Liveck Ltd.	(145)	(142)	Aportes irrevocables otorgados
Fideicomiso Shefa	(3)	(8)	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes a subsidiarias	(148)	(150)	

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 31.12.2025	Total al 30.06.2025
Activo				
<u>Créditos por ventas y otros créditos</u>				
Dólares estadounidenses	18,35	1.446,00	26.530	23.523
Euros	0,01	1.698,91	17	16
<u>Créditos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	53,03	1.455,00	77.155	74.118
Total Créditos por ventas y otros créditos			103.702	97.657
<u>Inversiones en activos financieros</u>				
Dólares estadounidenses	34,72	1.446,00	50.206	96.675
<u>Inversiones en activos financieros con parte relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	6,78	1.455,00	9.872	3.708
Total Inversiones en activos financieros			60.078	100.383
<u>Efectivo y equivalentes de efectivo</u>				
Dólares estadounidenses	171,44	1.446,00	247.907	164.697
Euros	0,002	1.698,91	4	3
Libras esterlinas	0,002	1.947,18	4	5
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			247.915	164.705
Total Activo			411.695	362.745
<u>Pasivo</u>				
<u>Deudas comerciales y otras deudas</u>				
Dólares estadounidenses	22,425	1.455,00	32.629	23.543
<u>Deudas con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	0,357	1.455,00	519	544
Pesos uruguayos	0,188	37,19	7	7
Total Deudas comerciales y otras deudas			33.155	24.094
<u>Pasivo por arrendamiento</u>				
Dólares estadounidenses	1,931	1.455,00	2.810	2.363
Total Pasivo por arrendamiento			2.810	2.363
<u>Préstamos</u>				
Dólares estadounidenses	663,486	1.455,00	965.372	737.194
<u>Préstamos con partes relacionadas</u>				
Dólares estadounidenses	27,527	1.455,00	40.052	40.621
Total Préstamos			1.005.424	777.815
Total Pasivo			1.041.389	804.272

(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 31 de diciembre de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
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- Provisiones 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 condensados separados

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 intermedio condensado separado al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados y otros resultados integrales intermedio condensado separado correspondiente a los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, y los estados de cambios en el patrimonio intermedio condensado separado y de flujo de efectivo intermedio condensado separado correspondientes al período de seis meses finalizado en esa misma fecha 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, 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 3 de febrero de 2026. 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 diciembre de 2025;
- c) durante el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025, hemos dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo N° 294 de la Ley General de Sociedades; y
- d) al 31 de diciembre 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 \$ 1.053.736.582 no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de febrero de 2026.

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 31 de diciembre de 2025, los estados separados de resultados y de otros resultados integrales por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre 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 diciembre de 2025;
- c) al 31 de diciembre 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 \$ 1.053.736.582, no siendo exigible a dicha fecha.

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 3 de febrero de 2026

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(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

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