

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a	6M 26	6M 25	Var a/a
Ingresos	152.667	151.352	0,9%	292.081	279.069	4,7%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-51.503	13.850	-471,9%	185.712	-306.605	-
Resultado Operativo	25.434	69.538	-63,4%	321.255	-197.039	-
Depreciaciones y Amortizaciones	3.495	3.019	15,8%	6.527	5.836	11,8%
EBITDA ⁽¹⁾	28.929	72.557	-60,1%	327.782	-191.203	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	69.880	67.929	2,9%	131.518	134.590	-2,3%
Resultado del Período	72.538	101.053	-28,2%	248.817	-53.896	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	69.553	97.813	-28,9%	235.486	-52.320	-
Atribuible a interés no controlante	2.985	3.240	-7,9%	13.331	-1.576	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo crecieron un 4,7% durante el primer semestre del ejercicio 2026 comparado con el mismo período de 2025 debido principalmente al crecimiento de los segmentos centros comerciales.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 147.190 millones, 4,9% superior al primer semestre del ejercicio anterior. ARS 126.813 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 10.496 millones del segmento de oficinas y ARS 9.881 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 131.518 millones, cayendo un 2,3% con respecto al mismo semestre del año pasado.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2026 registró una ganancia de ARS 248.817 millones comparado con una pérdida de ARS 53.896 millones en el mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica principalmente por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una devaluación superior a la inflación en aquellas propiedades valuadas en USD.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 373.020 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 1.761.462 millones durante el primer semestre del ejercicio 2026, 8,1% por debajo del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio en el segundo trimestre fue de 97,7%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIT 26	IT 26	IVT 25	IIIT 25	IIT 25
Superficie Alquilable Total (m ²)	373.020	370.801	371.242	371.186	370.897
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda constante)	956.341	805.121	834.710	749.209	1.051.169
Ocupación	97,7%	97,8% ⁽¹⁾	97,7% ⁽¹⁾	98,1% ⁽¹⁾	97,7% ⁽¹⁾

(1) Excluyendo "Terrazas de Mayo" adquirido en diciembre de 2024

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a	6M 26	6M 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	87.164	85.428	2,0%	165.708	159.099	4,2%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	55.765	164.782	-66,2%	124.743	156.861	-20,5%
Resultado Operativo	119.972	229.516	-47,7%	248.490	279.231	-11,0%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.688	1.132	49,1%	3.066	1.996	53,6%
EBITDA⁽¹⁾	121.660	230.648	-47,3%	251.556	281.227	-10,6%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	65.895	65.866	-	126.813	124.366	2,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 165.708 millones durante el primer semestre del ejercicio 2026, creciendo un 4,2% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 126.813 millones, creciendo un 2,0% con respecto al registrado en el mismo período de 2025.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación(3)
Alto Palermo	dic-97	CABA	20.715	133	100,0%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.133	148	97,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	42.334	122	99,1%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	CABA	16.048	103	100,0%	100%
Patio Bullrich	oct-98	CABA	11.472	89	90,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.339	158	98,9%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.477	71	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	CABA	14.194	62	100,0%	90%
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.714	81	89,4%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.417	79	99,3%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.016	129	99,6%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.637	116	97,6%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.424	98	98,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	11.166	66	96,8%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.934	81	98,1%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba				
Total			373.020	1.536	97,7%	

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

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

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas al 31 de diciembre de 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023 y 2022 ⁽¹⁾

(ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a
Alto Palermo	116.944	128.757	-9,2%
Abasto Shopping	108.008	136.730	-21,0%
Alto Avellaneda	102.638	119.390	-14,0%
Alcorta Shopping	73.734	76.630	-3,8%
Patio Bullrich	34.470	38.495	-10,5%
Dot Baires Shopping	102.852	96.523	6,6%
Soleil	53.739	66.371	-19,0%
Distrito Arcos	65.567	73.537	-10,8%
Terrazas de Mayo	30.678	10.286	0,0%
Alto Noa Shopping	27.444	36.165	-24,1%
Alto Rosario Shopping	104.368	116.712	-10,6%
Mendoza Plaza Shopping	50.378	59.147	-14,8%
Córdoba Shopping	30.618	37.140	-17,6%
La Ribera Shopping ⁽²⁾	17.578	16.226	8,3%
Alto Comahue	37.325	39.060	-4,4%
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-
Total de ventas	956.341	1.051.169	-9,0%

(ARS millones)	6M 26	6M 25	Var a/a	6M 24	6M 23	6M 22
Alto Palermo	205.409	232.315	-11,6%	290.306	260.015	198.991
Abasto Shopping	205.764	254.786	-19,2%	294.128	280.778	192.906
Alto Avellaneda	188.627	214.767	-12,2%	214.738	193.030	142.613
Alcorta Shopping	125.149	134.085	-6,7%	169.313	153.027	145.268
Patio Bullrich	61.383	70.192	-12,5%	92.313	85.028	72.727
Dot Baires Shopping	178.047	171.236	4,0%	176.101	153.496	127.168
Soleil	101.297	125.164	-19,1%	120.230	103.672	95.666
Distrito Arcos	122.120	137.259	-11,0%	172.976	149.007	119.575
Terrazas de Mayo	61.671	10.286	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	56.415	69.564	-18,9%	83.755	79.620	71.856
Alto Rosario Shopping	192.354	209.608	-8,2%	222.170	226.757	192.970
Mendoza Plaza Shopping	102.806	117.958	-12,8%	122.542	113.317	105.287
Córdoba Shopping	54.870	65.201	-15,8%	72.647	69.183	64.181
La Ribera Shopping ⁽²⁾	33.000	30.149	9,5%	34.425	34.820	28.443
Alto Comahue	72.550	74.218	-2,2%	67.380	56.110	43.941
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-
Total de ventas	1.761.462	1.916.788	-8,1%	2.133.024	1.957.860	1.601.592

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

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de diciembre de 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023, y 2022 ⁽¹⁾

(ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a
Indumentaria y Calzado	541.655	616.997	-12,2%
Entretenimiento	19.624	20.490	-4,2%
Hogar y decoración	32.578	24.995	30,3%
Gastronomía	110.857	105.674	4,9%
Varios	137.788	151.320	-8,9%
Servicios	23.268	23.552	-1,2%
Electro	86.376	104.648	-17,5%
Tienda Ancla	4.195	3.493	20,1%
Total	956.341	1.051.169	-9,0%

(ARS millones)	6M 26	6M 25	Var a/a	6M 24	6M 23	6M 22
Indumentaria y Calzado	946.305	1.095.954	-13,7%	1.257.509	1.166.153	981.563
Entretenimiento	56.846	48.553	17,1%	53.732	51.929	33.787
Hogar y decoración	55.888	46.588	20,0%	50.329	43.816	41.678
Gastronomía	230.821	213.114	8,3%	232.011	202.310	139.522
Varios	250.396	264.347	-5,3%	273.036	237.693	244.479
Servicios	45.435	44.185	2,8%	45.410	32.493	24.756
Electro	167.610	197.399	-15,1%	220.997	223.466	135.807
Tienda Ancla	8.161	6.648	22,8%	-	-	-
Total	1.761.462	1.916.788	-8,1%	2.133.024	1.957.860	1.601.592

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

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

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de diciembre de 2025, comparados con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023, y 2022

(ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	48.047	42.653	12,6%
Alquileres Porcentuales	16.126	23.208	-30,5%
Total de alquileres	64.173	65.861	-2,6%
Publicidad no tradicional	5.357	3.949	35,7%
Ingresos por cargos de admisión	8.019	7.600	5,5%
Gerenciamiento	735	667	10,2%
Estacionamiento	5.409	4.644	16,5%
Comisiones	2.960	2.634	12,4%
Otros	511	73	600,0%
Subtotal⁽²⁾	87.164	85.428	2,0%
Expensas y FPC	28.431	30.144	-5,7%
Total	115.595	115.572	-

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

(ARS millones)	6M 26	6M 25	Var a/a	6M 24	6M 23	6M 22
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	94.006	81.751	15,0%	62.249	52.713	32.195
Alquileres Porcentuales	26.699	40.238	-33,6%	68.454	63.988	54.399
Total de alquileres	120.705	121.989	-1,1%	130.703	116.701	86.594
Publicidad no tradicional	9.281	6.658	39,4%	4.904	3.165	2.177
Ingresos por cargos de admisión	16.171	14.774	9,5%	13.330	11.061	8.118
Gerenciamiento	1.465	1.329	10,2%	1.252	1.214	1.355
Estacionamiento	10.751	8.770	22,6%	7.511	5.789	3.418
Comisiones	5.722	5.101	12,2%	2.119	2.747	2.160
Otros	1.613	478	237,4%	1.202	209	267
Subtotal⁽²⁾	165.708	159.099	4,2%	161.021	140.886	104.089
Expensas y FPC	55.833	54.153	3,1%	48.682	52.256	40.205
Total	221.541	213.252	3,9%	209.703	193.142	144.294

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 12.255 millones acumulados a diciembre 2025.

(2) Incluye ARS 163,3 millones de Patio Olmos y ARS 190,5 por ingresos de sponsorship por producción BAF y ARS 1.030,5 por ingresos de stands de Rel Outlet.

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve incremento en la vacancia posicionándose en 13,7% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m2 22,4.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIT 26	IT 26	IVT 25	IIIT 25	IIT 25
Superficie alquilable	58.074	58.074	58.074	58.074	58.074
Ocupación Total	98,9%	96,8%	96,2%	96,4%	94,3%
Ocupación clase A+ y A	100,0%	100,0%	99,6%	100,0%	100,0%
Ocupación clase B	90,3%	76,5%	75,3%	69,2%	58,7%
Renta USD/m2	26,7	25,8	25,5	25,7	25,5

La superficie total alquilable del segundo trimestre del ejercicio fiscal 2026 fue de 58.074 m2. La ocupación promedio del portafolio premium ascendió al 100% y la del portafolio total al 98,9%, gracias a la mejora en la ocupación del edificio Philips que se destina en su totalidad al negocio de Workplace. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m2 26,7.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a	6M 26	6M 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	6.637	5.604	18,4%	13.200	11.432	15,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-30.146	-41.481	-27,3%	19.061	-137.750	-
Resultado Operativo	-25.223	-37.192	-32,2%	29.317	-128.863	-
Depreciaciones y Amortizaciones	126	107	17,8%	240	197	21,8%
EBITDA⁽¹⁾	-25.097	-37.085	-32,3%	29.557	-128.666	-
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	5.049	4.396	14,9%	10.496	9.084	15,5%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, los ingresos de oficinas crecieron un 15,5% y el EBITDA Ajustado creció en la misma proporción comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el efecto de la devaluación mayor a la inflación en las rentas denominadas en dólares y mejora en la ocupación del portafolio. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 79,6%.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

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

Oficinas y Otros	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	6M 26 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	671
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	2.152
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	7.479
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	1.118
Total Oficinas AAA & A		50.134	100,0%		11.420
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	7.940	90,3%	100%	1.780
Total Oficinas B		7.940	90,3%	100%	1.780
Total Segmento Oficinas⁽⁷⁾		58.074	98,9%		13.200

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2025. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre de 2025.

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

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

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

(6) El edificio se destina en su totalidad al negocio de Workplace. Para el cálculo de la ocupación se excluye de la superficie alquilable 1.410 m² por encontrarse en obra.

(7) Para el cálculo de la ocupación total de Oficinas se excluye de la superficie alquilable 1.410 m² por encontrarse en obra.

IV. Hoteles

Los hoteles de la compañía están comenzando a mostrar cierta recuperación en sus niveles de ingresos y ocupación luego de la merma en la actividad observada en los últimos trimestres, debajo de los observados en los dos años anteriores, en un contexto aún desafiante para el turismo receptivo, principalmente asociado a la menor competitividad cambiaria del país.

(en ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a	6M 26	6M 25	Var a/a
Ingresos	23.427	20.540	14,1%	42.611	40.182	6,0%
Resultado Operativo	5.729	1.856	208,7%	7.468	4.436	68,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.213	1.197	1,3%	2.413	2.388	1,0%
EBITDA	6.942	3.053	127,4%	9.881	6.824	44,8%

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, el segmento hoteles ha registrado un incremento en su nivel de ingresos de 6,0% comparado con el mismo período del ejercicio 2025, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 9.881 millones, incrementándose un 44,8% comparado con el mismo período de 2025. Asimismo, cabe mencionar que 47 habitaciones del Hotel Llao Llao se encuentran en obra afectando directamente los niveles de ocupación.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	78,4%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	76,7%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	47,1%
Total	-	-	718	69,0%

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

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

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

(4) Promedio acumulado de 3 meses

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIT 26	IT 26	IVT 25	IIIT 25	IIT 25
Ocupación Promedio	69,0%	58,0%	56,4%	65,1%	67,1%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	226,8	227,1	182,1	236,8	229,4

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a	6M 26	6M 25	Var a/a
Ingresos	2.930	6.991	-58,1%	7.300	9.069	-19,5%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-77.576	-109.019	-28,8%	41.383	-325.210	-
Resultado Operativo	-72.210	-121.342	-40,5%	42.871	-350.576	-
Depreciaciones y Amortizaciones	188	64	193,8%	261	124	110,5%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	1.461	3.586	-59,3%	1.461	3.602	-59,4%
Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta	12.013	-5.636	-	12.013	-15.586	-
EBITDA ⁽¹⁾	-72.022	-121.278	-40,6%	43.132	-350.452	-
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-4.998	-3.037	64,6%	-8.803	-6.054	45,4%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” registró una pérdida de ARS 8.803 millones durante el primer semestre del ejercicio 2026 comparado con una pérdida de ARS 6.054 millones durante el mismo período del ejercicio anterior.

VI. Otros

(en ARS millones)	IIT 26	IIT 25	Var a/a	6M 26	6M 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	3.069	2.234	37,4%	5.717	4.037	41,6%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	83	39	112,8%	-138	-225	-38,7%
Resultado Operativo	-2.862	-2.330	22,8%	-6.724	12	-56.133,3%
Depreciaciones y Amortizaciones	278	554	-49,8%	533	1.190	-55,2%
EBITDA	-2.584	-1.776	45,5%	-6.191	1.202	-615,1%
EBITDA Ajustado	-2.667	-1.815	46,9%	-6.053	1.427	-524,2%

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”)

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,12% al 31 de diciembre de 2025. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses del ejercicio 2026 una ganancia de ARS 5.021 millones comparada con una ganancia de ARS 19.351 millones en el mismo periodo de 2025, principalmente por menor margen financiero generado menor rendimiento de títulos públicos durante el segundo trimestre del ejercicio 2026. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

6M 26	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	248.490	29.317	42.871	7.468	-6.724	321.422
Depreciaciones y amortizaciones	3.066	240	261	2.413	533	6.513
EBITDA	251.556	29.557	43.132	9.881	-6.191	327.935

6M 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	279.231	-128.863	-350.576	4.436	12	-195.760
Depreciaciones y amortizaciones	1.996	197	124	2.388	1.190	5.895
EBITDA	281.227	-128.666	-350.452	6.824	1.202	-189.865
Var EBITDA	-10,6%	-	-	44,8%	-615,1%	-

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	234.536	-1.366	58.911	-	292.081
Costos	-51.498	145	-59.063	-	-110.416
Resultado Bruto	183.038	-1.221	-152	-	181.665
Resultado por venta de propiedades de inversión	185.049	663	-	-	185.712
Gastos generales y de administración	-39.844	160	-	121	-39.563
Gastos de comercialización	-13.957	79	-	-	-13.878
Otros resultados operativos, netos	7.136	-12	316	-121	7.319
Resultado Operativo	321.422	-331	164	-	321.255
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	10.706	584	-	-	11.290
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	332.128	253	164	-	332.545

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2025:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	16,2	Variable	< 360 días
ON Clase XX	USD	21,3	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	67,1	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
ON Clase XXIV	USD	473,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	USD	667,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	364,2		
Deuda Neta IRSA	USD	302,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.455,0 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

XI. Hechos Relevantes y Posteriores

Octubre 2025: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

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

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 173.788 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2025.
- Incorporar la posibilidad de ejercicio de los warrants para suscribir acciones, mediante la entrega de acciones por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor equivalente en el mercado, abonando solamente el valor nominal de las acciones.

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

Octubre 2025: Adquisición de inmueble.

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

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m², cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m² y potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

La Sociedad prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

Noviembre 2025: Warrants – Post distribución de dividendos

El 10 de noviembre de 2025, se 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, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,4818 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,6367 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,2917 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,2641 (de VN ARS 10)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

Noviembre 2025: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 1.132.453 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 299.081.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 773.057.700 a 774.190.153 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 53.853.144 a 53.161.206.

Noviembre y diciembre 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el trimestre, la Compañía firmó dos boletos de permuta por dos nuevos lotes de 4.400 m2 y una superficie vendible total estimada de 13.570 m2 pertenecientes a la etapa 1 y etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de ambas operaciones alcanza la suma de USD 11,8 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La Sociedad continuará con los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización del proyecto.

Diciembre 2025: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales

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. Como resultado de esta emisión, el valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480,5 millones.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Activo no corriente	3.463.183	2.934.157	4.200.580	3.950.366	4.636.052
Activo corriente	715.977	356.941	529.519	413.948	374.004
Total Activo	4.179.160	3.291.098	4.730.099	4.364.314	5.010.056
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.854.712	1.521.322	2.258.640	2.090.364	2.028.971
Interés no controlante	108.670	105.333	141.139	140.672	138.085
Total Patrimonio Neto	1.963.382	1.626.655	2.399.779	2.231.036	2.167.056
Pasivo no corriente	1.885.165	1.164.233	1.858.549	1.630.783	2.510.789
Pasivo corriente	330.613	500.210	471.771	502.495	332.211
Total Pasivo	2.215.778	1.664.443	2.330.320	2.133.278	2.843.000
Total Pasivo y Patrimonio Neto	4.179.160	3.291.098	4.730.099	4.364.314	5.010.056

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Resultado operativo	321.255	-197.039	553.674	-155.416	460.685
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	11.290	32.593	57.083	11.757	-2.088
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	332.545	-164.446	610.757	-143.659	458.597
Ingresos financieros	4.879	2.124	13.659	2.401	2.739
Costos financieros	-41.665	-33.182	-43.281	-46.155	-67.021
Otros resultados financieros	37.090	87.080	-97.036	22.705	133.043
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	14.758	9.209	93.273	76.861	7.465
Resultados financieros, netos	15.062	65.231	-33.385	55.812	76.226
Resultado antes de impuesto a las ganancias	347.607	-99.215	577.372	-87.847	534.823
Impuesto a las ganancias	-98.790	45.319	-157.435	225.557	-91.357
Resultado del período	248.817	-53.896	419.937	137.710	443.466
Otros resultados integrales del período	-1.415	-1.847	-12.708	-5.082	-7.536
Resultado integral del período	247.402	-55.743	407.229	132.628	435.930
Atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante	233.876	-53.658	391.343	129.511	439.658
Interés no controlante	13.526	-2.085	15.886	3.117	-3.728

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	84.235	104.209	96.095	94.920	81.537
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-33.645	-19.527	147.878	30.073	110.671
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	43.995	-79.219	-258.617	-234.945	-105.881
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	94.585	5.463	-14.644	-109.952	86.327
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	202.094	45.091	51.713	163.059	40.420
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-1.653	-2.222	-12.771	-2.026	-818
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	1.115	-108	21.636	-437	308
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	296.141	48.224	45.934	50.644	126.237

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	31.12.2025		31.12.2024		31.12.2023		31.12.2022		31.12.2021	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	715.977	2,17	356.941	0,71	529.519	1,12	413.948	0,82	374.004	1,13
PASIVO CORRIENTE	330.613		500.210		471.771		502.495		332.211	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	1.963.382	0,89	1.626.655	0,98	2.399.779	1,03	2.231.036	1,05	2.167.056	0,76
PASIVO TOTAL	2.215.778		1.664.443		2.330.320		2.133.278		2.843.000	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	3.463.183	0,83	2.934.157	0,89	4.200.580	0,89	3.950.366	0,91	4.636.052	0,93
ACTIVO TOTAL	4.179.160		3.291.098		4.730.099		4.364.314		5.010.056	

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

XVI. Reconciliación de EBITDA

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2025	2024
Resultado del período	248.817	-53.896
Intereses ganados	-4.879	-2.124
Intereses perdidos	31.974	28.381
Impuesto a las ganancias	98.790	-45.319
Depreciaciones y amortizaciones	6.527	5.836
EBITDA (no auditado)	381.229	-67.122
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-185.712	306.605
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	1.461	3.602
Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta	-12.013	15.586
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-11.290	-32.593
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-14.758	-9.209
Otros resultados financieros	-27.399	-82.279
EBITDA Ajustado (no auditado)	131.518	134.590

XVII. Reconciliación de NOI

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2025	2024
Ganancia bruta	181.665	172.242
Gastos de comercialización	-13.878	-12.744
Depreciación y amortización	6.527	5.836
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.461	3.602
NOI (no auditado)	175.775	168.936

XVIII.Reconciliación de FFO

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

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

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

Para el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones)		
	2025	2024
Resultado del período	248.817	-53.896
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-185.712	306.605
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	1.461	3.602
Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta	-12.013	15.586
Depreciación y amortización	6.527	5.836
Otros resultados financieros	-27.399	-82.279
Impuesto diferido	39.726	-123.048
Interés no controlante	-13.331	1.576
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	6.106	-19.525
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-11.290	-32.593
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-14.758	-9.209
FFO Ajustado (no auditado)	38.134	12.655

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de diciembre de 2025

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

De cara al próximo trimestre, observamos un escenario de mayor estabilidad y previsibilidad para la economía argentina, luego de los resultados electorales de octubre que ratificaron la continuidad del programa económico vigente. Este contexto comienza a reflejarse en una paulatina mejora de las expectativas, en una mayor visibilidad para la toma de decisiones de inversión y en un entorno más propicio para la planificación de proyectos de mediano y largo plazo en el sector inmobiliario.

En este marco, continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, enfocados en mejorar la experiencia de los visitantes y generar valor para locatarios y consumidores. La incorporación de nuevas marcas, incluyendo propuestas internacionales que ya se encuentran en obra o próximas a inaugurar, contribuirá a diversificar y enriquecer el mix comercial de nuestros shoppings.

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

En materia de desarrollos, avanzaremos con los proyectos actualmente en ejecución, entre los que se destacan el centro comercial Distrito Diagonal en La Plata, el Edificio del Plata en el microcentro de la Ciudad de Buenos Aires y Ramblas del Plata, el proyecto urbano más ambicioso de la compañía. Asimismo, está previsto el inicio del desarrollo de un nuevo edificio de oficinas dentro del complejo Polo Dot, que se integrará al edificio Zetta y se conectará directamente con el centro comercial DOT Baires Shopping, reforzando el atractivo y la escala del proyecto como polo urbano de usos mixtos. En paralelo, continuaremos explorando oportunidades de adquisición de activos inmobiliarios estratégicos que contribuyan al crecimiento y diversificación del portafolio.

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente