

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

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)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a
Ingresos	144.706	140.176	3,2%	464.366	445.596	4,2%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-173.016	147.382	-217,4%	30.231	-188.173	-
Resultado Operativo	-113.056	208.406	-154,2%	238.531	-7.238	-
Depreciaciones y Amortizaciones	3.770	3.320	13,6%	10.913	9.708	12,4%
EBITDA ⁽¹⁾	-109.286	211.726	-151,6%	249.444	2.470	9.998,9%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	68.783	58.343	17,9%	212.798	205.642	3,5%
Resultado del Período	-32.568	105.478	-130,9%	239.741	46.497	415,6%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	-30.184	101.575	-129,7%	227.537	44.314	413,5%
Atribuible a interés no controlante	-2.384	3.903	-161,1%	12.204	2.183	459,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo alcanzaron los ARS 464.366 millones en el período de nueve meses del ejercicio 2026, aumentando un 4,2% comparado con el mismo período de 2025.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 232.327 millones, un 4,6% superior al mismo período del ejercicio anterior, compuesto por ARS 199.993 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 16.523 millones del segmento de Oficinas y ARS 15.811 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total ascendió a ARS 212.798 millones, registrando un crecimiento de 3,5% interanual.

El resultado neto para el período de nueve meses finalizado en marzo de 2026 registró una ganancia de ARS 239.741 millones comparado con una ganancia de ARS 46.497 millones en el mismo período del ejercicio anterior.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable total de nuestro portafolio alcanzó los 373.235 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales totalizaron ARS 2.665.005 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2026, registrando una caída del 8,7% en términos reales respecto del mismo período de 2025.

La ocupación del portafolio alcanzó 97,8% en el tercer trimestre del ejercicio 2026.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IIIT 26	IIT 26	IT 26	IVT 25	IIIT 25
Superficie Alquilable Total (m ²)	373.235	373.020	370.801	371.242	371.186
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda constante)	737.220	1.046.641	881.144	913.523	819.953
Ocupación	97,8%	97,7%	97,8% ⁽¹⁾	97,7% ⁽¹⁾	98,1% ⁽¹⁾

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	78.944	80.052	-1,4%	260.299	254.174	2,4%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-33.028	96.455	-134,2%	103.494	268.128	-61,4%
Resultado Operativo	24.460	155.194	-84,2%	298.437	460.791	-35,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.694	1.297	30,6%	5.050	3.481	45,1%
EBITDA⁽¹⁾	26.154	156.491	-83,3%	303.487	464.272	-34,6%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	59.182	60.036	-1,4%	199.993	196.144	2,0%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 260.299 millones durante el período de nueve meses finalizado en marzo de 2026, aumentando un 2,4% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 199.993 millones, registrando un incremento del 2,0% en comparación con 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	20.739	135	98,9%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	CABA	37.134	150	98,4%	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	92,6%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	CABA	47.341	158	98,3%	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	80	91,0%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.614	79	98,9%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.016	129	100,0%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.637	116	98,3%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.424	97	97,2%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	11.166	65	96,4%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.925	83	96,3%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba				
Total			373.235	1.539	97,8%	

(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 marzo de 2026

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas al 31 de marzo de 2026, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025 y 2024 ⁽¹⁾

(ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a	9M 24
Alto Palermo	82.884	89.006	-6,9%	307.689	343.256	-10,4%	405.967
Abasto Shopping	81.613	109.272	-25,3%	306.805	388.115	-20,9%	418.638
Alto Avellaneda	77.737	93.730	-17,1%	284.174	328.776	-13,6%	308.819
Alcorta Shopping	50.619	51.516	-1,7%	187.585	198.262	-5,4%	236.144
Patio Bullrich	25.134	26.656	-5,7%	92.313	103.474	-10,8%	130.716
Dot Baires Shopping	84.548	77.834	8,6%	279.407	265.239	5,3%	257.009
Soleil	38.982	47.665	-18,2%	149.845	184.647	-18,8%	179.581
Distrito Arcos	47.850	51.694	-7,4%	181.501	201.913	-10,1%	242.856
Terrazas de Mayo	25.515	22.083	15,5%	93.008	33.341	179,0%	-
Alto Noa Shopping	24.552	32.723	-25,0%	86.294	108.856	-20,7%	124.479
Alto Rosario Shopping	80.237	91.177	-12,0%	290.754	320.577	-9,3%	315.845
Mendoza Plaza Shopping	47.952	54.308	-11,7%	160.466	183.404	-12,5%	184.827
Córdoba Shopping	21.948	25.741	-14,7%	81.999	97.099	-15,6%	102.789
La Ribera Shopping ⁽²⁾	15.745	14.526	8,4%	51.860	47.522	9,1%	49.298
Alto Comahue	31.904	32.022	-0,4%	111.305	113.248	-1,7%	100.261
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-	-	-	-	-
Total de ventas	737.220	819.953	-10,1%	2.665.005	2.917.729	-8,7%	3.057.229

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

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

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

Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de marzo de 2026, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025 y 2024 ⁽¹⁾

(ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a	9M 24
Indumentaria y Calzado	356.859	402.037	-11,2%	1.392.518	1.601.476	-13,0%	1.764.170
Entretenimiento	22.410	25.878	-13,4%	84.623	79.015	7,1%	78.642
Hogar y decoración	30.738	24.874	23,6%	91.903	75.861	21,1%	74.201
Gastronomía	111.307	115.588	-3,7%	363.923	348.824	4,3%	353.023
Varios	102.841	114.196	-9,9%	376.880	403.503	-6,6%	403.156
Servicios	24.450	24.125	1,3%	74.175	72.482	2,3%	69.638
Electro	84.260	109.453	-23,0%	267.697	325.491	-17,8%	314.399
Tienda Ancla	4.355	3.802	-	13.286	11.077	19,9%	-
Total	737.220	819.953	-10,1%	2.665.005	2.917.729	-8,7%	3.057.229

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

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

Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de marzo de 2026, comparados con el mismo período de los ejercicios 2025 y 2024

(ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a	9M 24
Alquileres Básicos ⁽¹⁾	51.361	48.500	5,9%	154.243	137.969	11,8%	96.125
Alquileres Porcentuales	5.775	11.591	-50,2%	34.995	55.629	-37,1%	90.040
Total de alquileres	57.136	60.091	-4,9%	189.238	193.598	-2,3%	186.165
Publicidad no tradicional	2.938	2.226	32,0%	13.095	9.513	37,7%	7.419
Ing. por cargos de admisión	8.099	8.777	-7,7%	25.797	24.946	3,4%	21.957
Gerenciamiento	781	737	6,0%	2.384	2.192	8,8%	2.071
Estacionamiento	5.108	4.507	13,3%	16.874	14.105	19,6%	10.968
Comisiones	3.380	3.181	6,3%	9.642	8.764	10,0%	3.751
Otros	1.502	533	181,8%	3.269	1.056	209,6%	1.756
Subtotal⁽²⁾	78.944	80.052	-1,4%	260.299	254.174	2,4%	234.087
Expensas y FPC	27.076	27.069	-	88.181	86.336	2,1%	74.273
Total	106.020	107.121	-1,0%	348.480	340.510	2,3%	308.360

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 20.635 millones acumulados a marzo 2026.

(2) Incluye los siguientes ingresos: ARS 260,8 millones de Patio Olmos, ARS 252,4 millones de sponsoreo por producción BAF, ARS 2.576,5 millones de stands de Re! Outlet y ARS 327,6 millones de Palermo Off.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

III. Oficinas

Según Colliers, la vacancia en el mercado premium (A+ y A) de oficinas de la Ciudad de Buenos Aires se ubicó en 14,5% en el trimestre, registrando un leve incremento, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m² 22,58.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IIIT 26	IIT 26	IT 26	IVT 25	IIIT 25
Superficie alquilable	58.438	58.074	58.074	58.074	58.074
Ocupación Total	97,2%	98,9%	96,8%	96,2%	96,4%
Ocupación clase A+ y A	100,0%	100,0%	100,0%	99,6%	100,0%
Ocupación clase B	76,6%	90,3%	76,5%	75,3%	69,2%
Renta USD/m ²	27,2	26,7	25,8	25,5	25,7

La superficie total alquilable del tercer trimestre del ejercicio fiscal 2026 alcanzó los 58.438 m². La ocupación en el segmento premium se ubicó en 100%, mientras que la ocupación total alcanzó 97,2%. La renta promedio creció ubicándose en USD/m² 27,2.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	6.625	6.045	9,6%	21.071	18.556	13,6%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-41.134	12.221	-436,6%	-20.273	-138.536	-85,4%
Resultado Operativo	-36.350	16.550	-319,6%	-4.137	-124.481	-96,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	124	118	5,1%	387	334	15,9%
EBITDA⁽¹⁾	-36.226	16.668	-317,3%	-3.750	-124.147	-97,0%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	4.908	4.447	10,4%	16.523	14.389	14,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el período de nueve meses finalizado en marzo de 2026, los ingresos del segmento Oficinas alcanzaron los ARS 21.071 millones, aumentando un 13,6% respecto al mismo período del ejercicio anterior, mientras que el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 16.523 millones, con un incremento del 14,8% interanual. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 78,4%.

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	9M 26 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	1.129
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	3.445
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	11.766
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	1.877
Total Oficinas AAA & A		50.134	100,0%		18.217
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	8.304	76,6%	100%	2.854
Total Oficinas B		8.304	76,6%	100%	2.854
Total Segmento Oficinas⁽⁷⁾		58.438	97,2%		21.071

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de marzo de 2026. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo de 2026.

(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. Asimismo, la superficie alquilable se incrementa debido al crecimiento del negocio (364 m²)

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

IV. Hoteles

El segmento Hoteles registró una recuperación gradual en sus niveles de ingresos y ocupación, en un contexto que continúa siendo desafiante para el turismo receptivo.

(en ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a
Ingresos	22.249	21.030	5,8%	68.883	65.006	6,0%
Resultado Operativo	3.786	2.737	38,3%	11.959	7.593	57,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.211	1.304	-7,1%	3.852	3.917	-1,7%
EBITDA	4.997	4.041	23,7%	15.811	11.510	37,4%

Durante el período de nueve meses finalizado en marzo de 2026, los ingresos alcanzaron los ARS 68.883 millones, aumentando un 6,0% respecto al mismo período del ejercicio anterior. El EBITDA alcanzó los ARS 15.811 millones, registrando un incremento del 37,4% interanual. Asimismo, 47 habitaciones del Hotel Llao Llao se encuentran en obra, impactando temporalmente 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	79,0%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	65,7%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	57,1%
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

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IIIT 26	IIT 26	IT 26	IVT 25	IIIT 25
Ocupación Promedio	69,0%	69,0%	58,0%	56,4%	65,1%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	243,1	226,8	227,1	182,1	236,8

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a
Ingresos	6.662	3.875	71,9%	14.651	13.800	6,2%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-99.425	39.088	-354,4%	-54.134	-316.829	-82,9%
Resultado Operativo	-105.440	37.264	-383,0%	-57.609	-346.415	-83,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	121	63	92,1%	407	198	105,6%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	189	-	-	1.869	3.942	-52,6%
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-4.864	6.001	-181,1%	8.284	-11.057	-
EBITDA ⁽¹⁾	-105.319	37.327	-382,2%	-57.202	-346.217	-83,5%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-841	-7.762	-89,2%	-9.483	-14.389	-34,1%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" registró una pérdida de ARS 9.483 millones durante el período de nueve meses finalizado en marzo de 2026, en comparación con una pérdida de ARS 14.389 millones en el mismo período del ejercicio anterior.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

VI. Otros

(en ARS millones)	IIIT 26	IIIT 25	Var a/a	9M 26	9M 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.191	1.535	42,7%	8.448	5.953	41,9%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	205	-393	-	54	-639	-
Resultado Operativo	1.010	-2.836	-	-9.413	-2.823	233,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	610	555	9,9%	1.191	1.857	-35,9%
EBITDA	1.620	-2.281	-	-8.222	-966	751,1%
EBITDA Ajustado	1.415	-1.888	-	-8.276	-327	2.430,9%

VII. Operaciones financieras y Otros

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

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas, del cual IRSA poseía el 29,12% de participación al 31 de marzo de 2026. La inversión en Banco Hipotecario generó una ganancia de ARS 10.117 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2026, en comparación con una ganancia de ARS 4.426 millones en el mismo período de 2025, principalmente debido a un mayor margen financiero, asociado a un mayor rendimiento de títulos públicos durante el tercer trimestre del ejercicio 2026. Para más información, dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

9M 26	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	298.437	-4.137	-57.609	11.959	-9.413	239.237
Depreciaciones y amortizaciones	5.050	387	407	3.852	1.191	10.887
EBITDA	303.487	-3.750	-57.202	15.811	-8.222	250.124

9M 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	460.791	-124.481	-346.415	7.593	-2.823	-5.335
Depreciaciones y amortizaciones	3.481	334	198	3.917	1.857	9.787
EBITDA	464.272	-124.147	-346.217	11.510	-966	4.452
Var EBITDA	-34,6%	-97,0%	-83,5%	37,4%	751,1%	5.518,2%

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

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

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	373.352	-2.163	93.177	-	464.366
Costos	-80.391	222	-93.878	-	-174.047
Resultado Bruto	292.961	-1.941	-701	-	290.319
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	29.141	1.090	-	-	30.231
Gastos generales y de administración	-66.866	264	-	179	-66.423
Gastos de comercialización	-23.407	141	-	-	-23.266
Otros resultados operativos, netos	7.408	-19	460	-179	7.670
Resultado Operativo	239.237	-465	-241	-	238.531
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	19.244	717	-	-	19.961
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	258.481	252	-241	-	258.492

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de marzo de 2026:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	0,9	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	651,7		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	367,4		
Deuda Neta IRSA	USD	284,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.382,0 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.

XI. Hechos Relevantes del Período

Febrero 2026: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de febrero de 2026 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 36.606.967 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 608.565.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 774.190.153 a 810.797.120 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 53.161.206 a 26.392.876.

Febrero y marzo 2026: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el trimestre, la Compañía firmó dos boletos de permuta por dos nuevos lotes de 4.727 m2 y una superficie vendible total estimada de 13.286 m2 pertenecientes a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de ambas operaciones alcanza la suma de USD 11,3 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024
Activo no corriente	3.592.389	3.317.904	3.320.993
Activo corriente	715.873	738.246	440.829
Total Activo	4.308.262	4.056.150	3.761.822
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.922.365	1.771.393	1.804.139
Interés no controlante	115.884	119.237	123.318
Total Patrimonio Neto	2.038.249	1.890.630	1.927.457
Pasivo no corriente	1.824.205	1.652.857	1.304.019
Pasivo corriente	445.808	512.663	530.346
Total Pasivo	2.270.013	2.165.520	1.834.365
Total Pasivo y Patrimonio Neto	4.308.262	4.056.150	3.761.822

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024
Resultado operativo	238.531	-7.238	-570.490
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	19.961	13.330	59.084
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	258.492	6.092	-511.406
Ingresos financieros	8.259	4.715	36.784
Costos financieros	-67.834	-37.065	-70.328
Otros resultados financieros	122.350	79.203	127.031
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	15.487	22.581	54.517
Resultados financieros, netos	78.262	69.434	148.004
Resultado antes de impuesto a las ganancias	336.754	75.526	-363.402
Impuesto a las ganancias	-97.013	-29.029	132.380
Resultado del período	239.741	46.497	-231.022
Otros resultados integrales del período	-1.444	-1.034	-6.805
Resultado integral del período	238.297	45.463	-237.827
<u>Resultado integral atribuible a:</u>			
Accionistas de la sociedad controlante	226.527	43.824	-223.964
Interés no controlante	11.770	1.639	-13.863

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

(en ARS millones)	31.03.2026	31.03.2025	31.03.2024
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	118.767	162.762	155.773
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-270.673	-25.443	179.801
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	-12.180	200.279	-351.982
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-164.086	337.598	-16.408
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	221.177	49.348	56.597
Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo	-3.043	-3.753	-16.677
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	424	-1.347	19.872
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	54.472	381.846	43.384

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	31.03.2026		31.03.2025		31.03.2024	
Liquidez						
ACTIVO CORRIENTE	715.873	1,61	738.246	1,44	440.829	0,83
PASIVO CORRIENTE	445.808		512.663		530.346	
Solvencia						
PATRIMONIO NETO TOTAL	2.038.249	0,90	1.890.630	0,87	1.927.457	1,05
PASIVO TOTAL	2.270.013		2.165.520		1.834.365	
Inmovilización del Capital						
ACTIVO NO CORRIENTE	3.592.389	0,83	3.317.904	0,82	3.320.993	0,88
ACTIVO TOTAL	4.308.262		4.056.150		3.761.822	

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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2026	2025
Resultado del período	239.741	46.497
Intereses ganados	-8.259	-4.715
Intereses perdidos	54.615	29.906
Impuesto a las ganancias	97.013	29.029
Depreciaciones y amortizaciones	10.913	9.708
EBITDA (no auditado)	394.023	110.425
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-30.231	188.173
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	1.869	3.942
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-8.284	11.057
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-19.961	-13.330
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-15.487	-22.581
Otros resultados financieros	-109.131	-72.044
EBITDA Ajustado (no auditado)	212.798	205.642

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

XVII. Reconciliación de NOI

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

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

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2026	2025
Ganancia bruta	290.319	272.310
Gastos de comercialización	-23.266	-22.964
Depreciación y amortización	10.913	9.708
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	1.869	3.942
NOI (no auditado)	279.835	262.996

XVIII. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del período 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:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reseña Informativa al 31 de marzo de 2026

Para el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)		
	2026	2025
Resultado del período	239.741	46.497
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-30.231	188.173
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	1.869	3.942
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-8.284	11.057
Depreciación y amortización	10.913	9.708
Otros resultados financieros	-109.131	-72.044
Impuesto diferido	-23.517	-85.458
Interés no controlante	-12.204	-2.183
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-1.386	-17.024
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-19.961	-13.330
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-15.487	-22.581
FFO Ajustado (no auditado)	32.322	46.757

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El escenario macroeconómico continúa mostrando estabilidad y previsibilidad, con avances en la consolidación del programa económico vigente. Este contexto se refleja en una mejora gradual de las expectativas y en una mayor visibilidad para la toma de decisiones de inversión, favoreciendo la planificación en el sector inmobiliario.

En este marco, continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, apoyados en una estrategia de crecimiento que combina adquisiciones, desarrollos y mejoras sobre activos existentes. Si bien en los últimos trimestres se ha observado una desaceleración en las ventas de locatarios, mantenemos una visión positiva sobre la recuperación del negocio en el marco de un proceso de reacomodamiento del retail, impulsado por la apertura económica y el ingreso de nuevas marcas internacionales. La incorporación de nuevas marcas —incluyendo propuestas internacionales que ya se encuentran en obra o próximas a inaugurar— continuará contribuyendo a diversificar el mix comercial y a potenciar el desempeño de nuestros shoppings en el mediano plazo.

En el segmento de oficinas, esperamos que se mantengan elevados niveles de ocupación, con demanda sostenida por espacios premium en ubicaciones estratégicas. En este contexto, recientemente lanzamos el desarrollo de un nuevo edificio corporativo para Mercado Libre, que se integrará al edificio Zetta —actualmente ocupado por la compañía— dentro del complejo Polo Dot, un hub comercial y corporativo premium ubicado en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires.

En hotelería, si bien la competitividad cambiaría continúa representando un desafío, seguimos observando señales de recuperación en la actividad, manteniendo una visión constructiva sobre la evolución del turismo receptivo en el mediano plazo.

En materia de desarrollos, continuaremos avanzando con los proyectos 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 más ambicioso de la compañía. En este contexto, la reciente baja de tasas ha vuelto a impulsar el crédito hipotecario, generando una mayor actividad en el mercado inmobiliario, particularmente en el segmento residencial, lo que augura buenas perspectivas para la comercialización de los proyectos de la compañía. En paralelo, seguiremos evaluando oportunidades de adquisición de activos inmobiliarios estratégicos que contribuyan al crecimiento y diversificación del portafolio.

Adicionalmente, continuaremos trabajando en la eficiencia de la estructura de costos y evaluando distintas alternativas financieras y corporativas que permitan sostener una adecuada posición de liquidez y fortalecer la estructura de capital de la compañía.

Mirando hacia adelante, continuaremos desarrollando proyectos que integren lo comercial y lo residencial, con foco en la experiencia, la calidad y la sustentabilidad, apoyados en la solidez de nuestro portafolio y en la capacidad de ejecución de nuestro equipo.

Eduardo S. Elsztain
Presidente