

# **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.

| <b>Términos</b>                 | <b>Definiciones</b>   |
|---------------------------------|---|
| 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       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>ACTIVO</b>  |        |                  |                  |
| <b>Activo no corriente</b>   |        |                  |                  |
| 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           |
| <b>Total del activo no corriente</b>   |        | <b>3.463.183</b> | <b>3.199.351</b> |
| <b>Activo corriente</b>  |        |                  |                  |
| 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          |
| <b>Total del activo corriente</b>  |        | <b>715.977</b>   | <b>643.288</b>   |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  |        | <b>4.179.160</b> | <b>3.842.639</b> |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |        |                  |                  |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) |        | 1.854.712        | 1.803.334        |
| Interés no controlante   |        | 108.670          | 107.622          |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>   |        | <b>1.963.382</b> | <b>1.910.956</b> |
| <b>PASIVO</b>  |        |                  |                  |
| <b>Pasivo no corriente</b>   |        |                  |                  |
| 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              |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>   |        | <b>1.885.165</b> | <b>1.544.418</b> |
| <b>Pasivo corriente</b>  |        |                  |                  |
| 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           |
| <b>Total del pasivo corriente</b>  |        | <b>330.613</b>   | <b>387.265</b>   |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>  |        | <b>2.215.778</b> | <b>1.931.683</b> |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  |        | <b>4.179.160</b> | <b>3.842.639</b> |

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)       |
| <b>Resultado bruto</b>  |        | <b>181.665</b> | <b>172.242</b>   | <b>96.074</b> | <b>90.652</b>  |
| 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)        |
| <b>Resultado operativo</b>  |        | <b>321.255</b> | <b>(197.039)</b> | <b>25.434</b> | <b>69.538</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos   | 7      | 11.290         | 32.593           | 15.526        | 20.995         |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>                           |        | <b>332.545</b> | <b>(164.446)</b> | <b>40.960</b> | <b>90.533</b>  |
| 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          |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  |        | <b>15.062</b>  | <b>65.231</b>    | <b>40.896</b> | <b>43.892</b>  |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>  |        | <b>347.607</b> | <b>(99.215)</b>  | <b>81.856</b> | <b>134.425</b> |
| Impuesto a las ganancias  | 19     | (98.790)       | 45.319           | (9.318)       | (33.372)       |
| <b>Resultado del período</b>  |        | <b>248.817</b> | <b>(53.896)</b>  | <b>72.538</b> | <b>101.053</b> |
| <b>Otros resultados integrales:</b>   |        |                |                  |               |                |
| <b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>                           |        |                |                  |               |                |
| Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)                   |        | (1.415)        | (1.847)          | 141           | (1.141)        |
| <b>Total de otros resultados integrales del período</b>   |        | <b>(1.415)</b> | <b>(1.847)</b>   | <b>141</b>    | <b>(1.141)</b> |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>  |        | <b>247.402</b> | <b>(55.743)</b>  | <b>72.679</b> | <b>99.912</b>  |
| <b>Resultado del período atribuible a:</b>  |        |                |                  |               |                |
| Accionistas de la sociedad controlante  |        | 235.486        | (52.320)         | 69.553        | 97.813         |
| Interés no controlante  |        | 13.331         | (1.576)          | 2.985         | 3.240          |
| <b>Resultado integral atribuible a:</b>   |        |                |                  |               |                |
| Accionistas de la sociedad controlante  |        | 233.876        | (53.658)         | 69.718        | 96.880         |
| Interés no controlante  |        | 13.526         | (2.085)          | 2.961         | 3.032          |
| <b>Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)</b> |        |                |                  |               |                |
| 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 |
|---|--------------------------------------|------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2025</b>                                | <b>(8.206)</b>                       | <b>(5.337)</b>         | <b>56.559</b>    | <b>(148.881)</b>   | <b>(105.865)</b>     |
| Otros resultados integrales del período                             | -                                    | (1.610)                | -                | -                  | (1.610)              |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b> | <b>-</b>                             | <b>(1.610)</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>(1.610)</b>       |
| 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)                  |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2025</b>                            | <b>(8.135)</b>                       | <b>(6.947)</b>         | <b>81.582</b>    | <b>(149.017)</b>   | <b>(82.517)</b>      |

- (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 |
|---|--------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Saldos al 30 de junio de 2024</b>                                | <b>(42.840)</b>                      | <b>116.256</b>                  | <b>(4.645)</b>         | <b>92.544</b>    | <b>(149.255)</b>   | <b>12.060</b>        |
| Otros resultados integrales del período                             | -                                    | -                               | (1.338)                | -                | -                  | (1.338)              |
| <b>Total de resultado y otros resultados integrales del período</b> | <b>-</b>                             | <b>-</b>                        | <b>(1.338)</b>         | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>(1.338)</b>       |
| 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)                 |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>                            | <b>(8.404)</b>                       | <b>-</b>                        | <b>(5.983)</b>         | <b>56.560</b>    | <b>(149.274)</b>   | <b>(107.101)</b>     |

(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      |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Actividades operativas:</b>  |      |                 |                 |
| 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)         |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>                             |      | <b>84.235</b>   | <b>104.209</b>  |
| <b>Actividades de inversión:</b>  |      |                 |                 |
| 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)           | -               |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>                           |      | <b>(33.645)</b> | <b>(19.527)</b> |
| <b>Actividades de financiación:</b>   |      |                 |                 |
| 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)        |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación</b>       |      | <b>43.995</b>   | <b>(79.219)</b> |
| <b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                                    |      | <b>94.585</b>   | <b>5.463</b>    |
| 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)           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>                              | 13   | <b>296.141</b>  | <b>48.224</b>   |

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><br><u>2025 (seis meses)</u><br>14% | <u>al 31 de diciembre de</u><br><u>2025 (doce meses)</u><br>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) | Total estado de resultados / estado de situación financiera |
| Ingresos   | 234.536                         | (1.366)                | 58.911         | -  | 292.081   |
| Costos   | (51.498)                        | 145                    | (59.063)       | -  | (110.416)   |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>183.038</b>                  | <b>(1.221)</b>         | <b>(152)</b>   | -  | <b>181.665</b>  |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable 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   |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>321.422</b>                  | <b>(331)</b>           | <b>164</b>     | -  | <b>321.255</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | 10.706                          | 584                    | -              | -  | 11.290  |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>332.128</b>                  | <b>253</b>             | <b>164</b>     | -  | <b>332.545</b>  |
| Activos reportables  | 3.394.915                       | (2.551)                | -              | 786.796  | 4.179.160   |
| Pasivos reportables (i)  | -                               | -                      | -              | (2.215.778)  | (2.215.778)   |
| <b>Activos reportables, netos</b>  | <b>3.394.915</b>                | <b>(2.551)</b>         | -              | <b>(1.428.982)</b>   | <b>1.963.382</b>  |

# 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)   |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>173.692</b>                  | <b>(1.134)</b>         | <b>(316)</b>   | -  | <b>172.242</b>  |
| 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)  |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>(195.760)</b>                | <b>(1.140)</b>         | <b>(139)</b>   | -  | <b>(197.039)</b>  |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | 31.652                          | 941                    | -              | -  | 32.593  |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>(164.108)</b>                | <b>(199)</b>           | <b>(139)</b>   | -  | <b>(164.446)</b>  |
| Activos reportables  | 2.847.895                       | 853                    | -              | 442.350  | 3.291.098   |
| Pasivos reportables (i)  | -                               | -                      | -              | (1.664.443)  | (1.664.443)   |
| <b>Activos reportables, netos</b>  | <b>2.847.895</b>                | <b>853</b>             | -              | <b>(1.222.093)</b>   | <b>1.626.655</b>  |

- (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)         |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>151.117</b>      | <b>11.838</b>  | <b>180</b>           | <b>16.293</b> | <b>3.610</b>   | <b>183.038</b>   |
| 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            |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>248.490</b>      | <b>29.317</b>  | <b>42.871</b>        | <b>7.468</b>  | <b>(6.724)</b> | <b>321.422</b>   |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | -                   | -              | -                    | -             | 10.706         | 10.706           |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>248.490</b>      | <b>29.317</b>  | <b>42.871</b>        | <b>7.468</b>  | <b>3.982</b>   | <b>332.128</b>   |
| 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           |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>1.806.258</b>    | <b>310.700</b> | <b>1.012.230</b>     | <b>52.985</b> | <b>212.742</b> | <b>3.394.915</b> |

|  | 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)         |
| <b>Resultado bruto</b>   | <b>147.969</b>      | <b>10.598</b>    | <b>(1.701)</b>       | <b>15.113</b> | <b>1.713</b>   | <b>173.692</b>   |
| 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)         |
| <b>Resultado operativo</b>   | <b>279.231</b>      | <b>(128.863)</b> | <b>(350.576)</b>     | <b>4.436</b>  | <b>12</b>      | <b>(195.760)</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                | -                   | -                | -                    | -             | 31.652         | 31.652           |
| <b>Resultado del segmento</b>  | <b>279.231</b>      | <b>(128.863)</b> | <b>(350.576)</b>     | <b>4.436</b>  | <b>31.664</b>  | <b>(164.108)</b> |
| 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          |
| <b>Activos reportables</b>   | <b>1.313.338</b>    | <b>323.914</b>   | <b>923.135</b>       | <b>50.702</b> | <b>236.806</b> | <b>2.847.895</b> |

# 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     |
|--|----------------|----------------|
| <b>Inicio del período / ejercicio</b>                      | <b>203.586</b> | <b>206.129</b> |
| 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)          |
| <b>Cierre del período / ejercicio (i)</b>                  | <b>210.552</b> | <b>203.586</b> |

- (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    |
| <b><u>Asociadas y negocios conjuntos</u></b> |                               |            |  |                |   |               |
| 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)          |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>  |                               |            | <b>210.552</b>   | <b>203.586</b> | <b>11.533</b>   | <b>32.373</b> |

| 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   |
| <b><u>Asociadas y negocios conjuntos</u></b> |  |                     |                        |                                |       |                       |        |              |
| 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          |
| <b>Valor razonable al inicio del período / ejercicio</b> | <b>1.050.589</b> | <b>1.629.222</b> | <b>1.656.711</b> | <b>1.056.609</b> |
| 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          |
| <b>Valor razonable al cierre del período / ejercicio</b> | <b>1.133.850</b> | <b>1.761.413</b> | <b>1.050.589</b> | <b>1.629.222</b> |

- (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            |
| <b>Total</b>                             | <b>2.895.263</b> | <b>2.679.811</b> |

- (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)     |
| <b>Valor residual al inicio del período / ejercicio</b> | <b>54.046</b>             | <b>4.683</b>          | <b>3.094</b> | <b>61.823</b> | <b>58.256</b> |
| 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)       |
| <b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b> | <b>54.676</b>             | <b>4.206</b>          | <b>2.946</b> | <b>61.828</b> | <b>61.823</b> |
| Costos  | 147.995                   | 60.453                | 14.189       | 222.637       | 218.395       |
| Depreciación acumulada                                  | (93.319)                  | (56.247)              | (11.243)     | (160.809)     | (156.572)     |
| <b>Valor residual al cierre del período / ejercicio</b> | <b>54.676</b>             | <b>4.206</b>          | <b>2.946</b> | <b>61.828</b> | <b>61.823</b> |

(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     |
|--|------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|
| <b>Al inicio del período / ejercicio</b>   | <b>2.470</b>           | <b>165.347</b>            | <b>15.527</b>               | <b>183.344</b> | <b>31.781</b>  |
| 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)       |
| <b>Al cierre del período / ejercicio</b>   | <b>2.502</b>           | <b>201.601</b>            | <b>16.059</b>               | <b>220.162</b> | <b>183.344</b> |
| No corriente                               |                        |                           |                             | 172.042        | 142.547        |
| Corriente                                  |                        |                           |                             | 48.120         | 40.797         |
| <b>Total</b>                               |                        |                           |                             | <b>220.162</b> | <b>183.344</b> |

(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)       |
| <b>Valor al inicio del período / ejercicio</b>  | <b>2.841</b>     | <b>4.406</b>                       | <b>13.473</b>                         | <b>20.720</b> | <b>102.924</b> |
| Altas   | -                | 650                                | 15                                    | 665           | 3.487          |
| Transferencias                                  | -                | 339                                | -                                     | 339           | (83.395)       |
| Diferencia de conversión                        | -                | -                                  | -                                     | -             | 1              |
| Amortizaciones (i)                              | -                | (864)                              | (46)                                  | (910)         | (2.297)        |
| <b>Saldos al cierre del período / ejercicio</b> | <b>2.841</b>     | <b>4.531</b>                       | <b>13.442</b>                         | <b>20.814</b> | <b>20.720</b>  |
| Costos  | 2.841            | 24.887                             | 20.243                                | 47.971        | 46.967         |
| Amortización acumulada                          | -                | (20.356)                           | (6.801)                               | (27.157)      | (26.247)       |
| <b>Valor al cierre del período / ejercicio</b>  | <b>2.841</b>     | <b>4.531</b>                       | <b>13.442</b>                         | <b>20.814</b> | <b>20.720</b>  |

(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         |
| <b>Total derecho de uso de activos</b>          | <b>14.607</b> | <b>13.584</b> |
| No corriente                                    | 14.607        | 13.584        |
| <b>Total</b>                                    | <b>14.607</b> | <b>13.584</b> |

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        |
| <b>Total depreciación de derecho de uso de activos(I)</b> | <b>1.161</b> | <b>896</b> |

(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        |
| <b>Total pasivo por arrendamientos</b>          | <b>9.293</b> | <b>9.626</b> |
| No corriente                                    | 3.687        | 3.735        |
| Corriente                                       | 5.606        | 5.891        |
| <b>Total</b>                                    | <b>9.293</b> | <b>9.626</b> |

## 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 previsión 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  |                              |                        |                  |
| <b>31 de diciembre de 2025</b>                         |  |   |          |          |                              |                        |                  |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |  |   |          |          |                              |                        |                  |
| 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            |
| <b>Total de pasivo</b>                                 | <b>1.074.114</b>                       | <b>-</b>  | <b>-</b> | <b>-</b> | <b>1.074.114</b>             | <b>132.159</b>         | <b>1.206.273</b> |

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       |                              |                        |                |
| <b>30 de junio de 2025</b>   |  |   |               |                              |                        |                |
| <b>Activos según el estado de situación financiera</b>   |  |   |               |                              |                        |                |
| 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         |
| <b>Total de activo</b>   | <b>359.054</b>                         | <b>270.071</b>  | <b>15.739</b> | <b>644.864</b>               | <b>30.287</b>          | <b>675.151</b> |

  

|  | 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  |                              |                        |                |
| <b>30 de junio de 2025</b>                             |  |   |          |                              |                        |                |
| <b>Pasivos según el estado de situación financiera</b> |  |   |          |                              |                        |                |
| 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             |
| <b>Total de pasivo</b>                                 | <b>818.921</b>                         | <b>56</b>   | <b>-</b> | <b>818.977</b>               | <b>138.161</b>         | <b>957.138</b> |

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)        |
| <b>Total créditos por ventas</b>                  | <b>78.551</b>  | <b>73.917</b>  |
| 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          |
| <b>Total otros créditos</b>                       | <b>113.102</b> | <b>112.359</b> |
| <b>Total créditos por ventas y otros créditos</b> | <b>191.653</b> | <b>186.276</b> |
| No corriente                                      | 45.561         | 37.712         |
| Corriente   | 146.092        | 148.564        |
| <b>Total</b>                                      | <b>191.653</b> | <b>186.276</b> |

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   |
|--|--------------|--------------|
| <b>Inicio del período / ejercicio</b>        | <b>5.243</b> | <b>4.903</b> |
| 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)      |
| <b>Cierre del período / ejercicio</b>        | <b>6.088</b> | <b>5.243</b> |

(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)       |
| <b>Ajustes:</b>  |      |                |                |
| 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)       |
| <b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>  |      |                |                |
| (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)          |
| <b>Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado</b> |      | <b>147.241</b> | <b>112.486</b> |

# 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            |
| <b>Total deudas comerciales</b>                | <b>176.933</b> | <b>170.403</b> |
| Deudas fiscales                                | 11.921         | 12.271         |
| Otras deudas                                   | 22.812         | 25.154         |
| <b>Total otras deudas</b>                      | <b>34.733</b>  | <b>37.425</b>  |
| <b>Total deudas comerciales y otras deudas</b> | <b>211.666</b> | <b>207.828</b> |
| No corriente                                   | 71.113         | 69.655         |
| Corriente                                      | 140.553        | 138.173        |
| <b>Total</b>                                   | <b>211.666</b> | <b>207.828</b> |

(\*) 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          |
| <b>Total préstamos</b>                 | <b>985.314</b>  | <b>739.628</b> | <b>999.957</b>  | <b>743.196</b> |
| No corriente                           | 872.134         | 582.661        |                 |                |
| Corriente                              | 113.180         | 156.967        |                 |                |
| <b>Total</b>                           | <b>985.314</b>  | <b>739.628</b> |                 |                |

### 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<br>(iii) | Inversiones en<br>negocios<br>conjuntos y<br>asociadas (ii) | 31.12.2025    | 30.06.2025    |
|---------------------------------------|---------------------------|---|---------------|---------------|
| <b>Inicio del período / ejercicio</b> | <b>42.606</b>             | <b>90</b>   | <b>42.696</b> | <b>39.363</b> |
| 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)         |
| <b>Cierre del período / ejercicio</b> | <b>53.456</b>             | <b>128</b>  | <b>53.584</b> | <b>42.696</b> |
| No corriente                          |                           |   | 47.234        | 36.769        |
| Corriente                             |                           |   | 6.350         | 5.927         |
| <b>Total</b>                          |                           |   | <b>53.584</b> | <b>42.696</b> |

- (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       |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>    | <b>(98.790)</b> | <b>45.319</b> |

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    |
|---|------------------|---------------|
| <b>Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países</b> | <b>(118.854)</b> | <b>34.341</b> |
| <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)      |
| <b>Impuesto a las ganancias</b>   | <b>(98.790)</b>  | <b>45.319</b> |

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       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Inicio del período / ejercicio</b>    | <b>(843.548)</b> | <b>(883.534)</b> |
| Cargo por impuesto diferido              | (39.726)         | 39.986           |
| <b>Cierre del período / ejercicio</b>    | <b>(883.274)</b> | <b>(843.548)</b> |
| Activo por impuesto diferido             | 7.595            | 7.909            |
| Pasivo por impuesto diferido             | (890.869)        | (851.457)        |
| <b>Pasivo neto por impuesto diferido</b> | <b>(883.274)</b> | <b>(843.548)</b> |

## 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              |
| <b>Ingresos por alquileres y servicios</b>                           | <b>184.619</b> | <b>175.089</b> |
| Ingresos por servicios de hotelería y turismo                        | 42.594         | 40.171         |
| Venta de propiedades para la venta y otros                           | 6.220          | 7.309          |
| <b>Total ingresos por ventas, alquileres y servicios</b>             | <b>233.433</b> | <b>222.569</b> |
| Expensas y fondo de promoción colectivo                              | 58.648         | 56.500         |
| <b>Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo</b> | <b>58.648</b>  | <b>56.500</b>  |
| <b>Total ingresos</b>  | <b>292.081</b> | <b>279.069</b> |

## 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<br>generales y de<br>administración | Gastos de<br>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          |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2025</b>                     | <b>110.416</b> | <b>39.563</b>                              | <b>13.878</b>                 | <b>163.857</b> | -              |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2024</b>                     | <b>106.827</b> | <b>37.227</b>                              | <b>12.744</b>                 | -              | <b>156.798</b> |

## 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)       |
| <b>Total costos</b>               | <b>110.416</b> | <b>106.827</b> |

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          |
| <b>Total inventarios al cierre del período (*)</b> | <b>221.880</b> | <b>184.740</b> |

(\*) 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           |
| <b>Total otros resultados operativos, netos</b>             | <b>7.319</b> | <b>(12.705)</b> |

## 24. Resultados financieros, netos

|  | 31.12.2025      | 31.12.2024      |
|--|-----------------|-----------------|
| Ingresos financieros:  |                 |                 |
| - Intereses ganados  | 4.879           | 2.124           |
| <b>Total ingresos financieros</b>  | <b>4.879</b>    | <b>2.124</b>    |
| Costos financieros:  |                 |                 |
| - Intereses perdidos   | (31.974)        | (28.381)        |
| - Otros costos financieros   | (9.691)         | (4.801)         |
| <b>Total costos financieros</b>  | <b>(41.665)</b> | <b>(33.182)</b> |
| 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              |
| <b>Total otros resultados financieros</b>  | <b>37.090</b>   | <b>87.080</b>   |
| - RECPAM   | 14.758          | 9.209           |
| <b>Total resultados financieros, netos</b>   | <b>15.062</b>   | <b>65.231</b>   |

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° I 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)      |
| <b>Total</b>                         | <b>65.054</b> | <b>44.650</b> |

| 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 |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>              | <b>18.444</b> | <b>25.802</b> |   |                                      |
| 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    |
| <b>Total controlante</b>                                 | <b>2.789</b>  | <b>82</b>     |   |                                      |
| 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                            |
| <b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b> | <b>2.025</b>  | <b>(412)</b>  |   |                                      |
| 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 |
| <b>Total otras</b>                                       | <b>41.796</b> | <b>19.178</b> |   |                                      |
| <b>Total al cierre del período / ejercicio</b>           | <b>65.054</b> | <b>44.650</b> |   |                                      |

(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             |
| <b>Total asociadas y negocios conjuntos</b>              | <b>372</b>     | <b>205</b>      |                                    |
| Cresud   | 459            | 429             | Arrendamientos y/o derechos de uso |
|  | (7.545)        | (7.129)         | Servicios corporativos             |
|  | 733            | (19)            | Operaciones financieras            |
| <b>Total controlante</b>                                 | <b>(6.353)</b> | <b>(6.719)</b>  |                                    |
| Helmir S.A.  | (50)           | (1)             | Operaciones financieras            |
| Futuros y Opciones.com S.A.                              | 180            | -               | Operaciones financieras            |
| <b>Total subsidiarias de las entidades controladoras</b> | <b>130</b>     | <b>(1)</b>      |                                    |
| 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                  |
| <b>Total otras</b>                                       | <b>2.199</b>   | <b>(9.924)</b>  |                                    |
| <b>Total al cierre del período</b>                       | <b>(3.652)</b> | <b>(16.439)</b> |                                    |

(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        |
| <b>Total aportes irrevocables</b>    | <b>-</b>        | <b>(40)</b>     |                             |
| Cresud                               | (99.951)        | (65.261)        | Dividendos distribuidos     |
| Helmir S.A.                          | -               | (3.687)         | Dividendos distribuidos     |
| <b>Total dividendos distribuidos</b> | <b>(99.951)</b> | <b>(68.948)</b> |                             |
| La Rural S.A.                        | 1.999           | 2.702           | Dividendos recibidos        |
| Nuevo Puerto Santa Fe S.A.           | 2.568           | 442             | Dividendos recibidos        |
| <b>Total dividendos recibidos</b>    | <b>4.567</b>    | <b>3.144</b>    |                             |

## 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     |
|--|-----------|----------|------------------|----------------|
| <b>Activo</b>                                    |           |          |                  |                |
| <b>Créditos y otros créditos</b>                 |           |          |                  |                |
| 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                | -              |
| <b>Créditos con partes relacionadas:</b>         |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 26,85     | 1.455,00 | 39.068           | 36.117         |
| <b>Total Créditos y otros créditos</b>           |           |          | <b>90.738</b>    | <b>76.153</b>  |
| <b>Inversiones en activos financieros</b>        |           |          |                  |                |
| 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          |
| <b>Inversiones con partes relacionadas:</b>      |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 21,66     | 1.455,00 | 31.521           | 6.691          |
| <b>Total inversiones en activos financieros</b>  |           |          | <b>145.560</b>   | <b>167.598</b> |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>        |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 0,14      | 1.446,00 | 206              | -              |
| <b>Total Instrumentos financieros derivados</b>  |           |          | <b>206</b>       | <b>-</b>       |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>       |           |          |                  |                |
| 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              |
| <b>Total Efectivo y equivalentes de efectivo</b> |           |          | <b>280.684</b>   | <b>186.850</b> |
| <b>Total Activo</b>                              |           |          | <b>517.188</b>   | <b>430.601</b> |
| <b>Pasivo</b>                                    |           |          |                  |                |
| <b>Deudas comerciales y otras deudas</b>         |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 31,06     | 1.455,00 | 45.198           | 37.032         |
| Pesos Uruguayos                                  | 0,54      | 37,19    | 20               | 26             |
| <b>Deudas con partes relacionadas:</b>           |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 8,00      | 1.455,00 | 11.636           | 11.019         |
| <b>Total Deudas comerciales y otras deudas</b>   |           |          | <b>56.854</b>    | <b>48.077</b>  |
| <b>Préstamos</b>                                 |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 667,30    | 1.455,00 | 970.922          | 742.376        |
| <b>Préstamos con partes relacionadas</b>         |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 0,30      | 1.455,00 | 434              | 1.388          |
| <b>Total Préstamos</b>                           |           |          | <b>971.356</b>   | <b>743.764</b> |
| <b>Instrumentos financieros derivados</b>        |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | -         | 1.455,00 | -                | 33             |
| <b>Total Instrumentos financieros derivados</b>  |           |          | <b>-</b>         | <b>33</b>      |
| <b>Pasivo por arrendamientos</b>                 |           |          |                  |                |
| Dólares estadounidenses                          | 3,57      | 1.455,00 | 5.199            | 4.943          |
| <b>Total pasivo por arrendamientos</b>           |           |          | <b>5.199</b>     | <b>4.943</b>   |
| <b>Provisiones</b>                               |           |          |                  |                |
| Nuevo Israel Shekel                              | 105,09    | 456,26   | 47.946           | 36.417         |
| <b>Total Provisiones</b>                         |           |          | <b>47.946</b>    | <b>36.417</b>  |
| <b>Total Pasivo</b>                              |           |          | <b>1.081.355</b> | <b>833.234</b> |

(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.