

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados separados al 31 de diciembre de 2025 y por los períodos de seis y tres meses finalizados a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.

(ii) Ver nota 28 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(iii) Dado que el resultado del período arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera									
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	524.363	28.374	777.309	(73.172)	76.390	295.636	(53.464)	223.648	1.806.709
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	235.486	235.486
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.610)	-	(1.610)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.610)	235.486	233.876
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	11.183	-	25.023	(36.206)	-
Ejercicio warrants (ii)	117	-	8	(3.632)	8.459	-	-	-	-	-	4.952
Distribución de dividendos (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(187.442)	(187.442)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	57	-	-	(57)	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(8)	-	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	7.650	92	524.371	24.742	785.768	(73.115)	87.573	295.636	(30.116)	235.486	1.858.087

(i) Incluye ARS 13 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) Ver Nota 28 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

(iii) La composición de las otras reservas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2025	(8.206)	(5.337)	56.559	(96.480)	(53.464)
Otros resultados integrales del período	-	(1.610)	-	-	(1.610)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	(1.610)	-	-	(1.610)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	25.023	-	25.023
Reserva por pagos basados en acciones	71	-	-	(128)	(57)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	(8.135)	(6.947)	81.582	(96.616)	(30.116)

(i) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2024

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

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir									
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	524.309	35.217	762.303	(16.422)	76.390	295.636	65.028	(27.694)	1.722.182
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(52.320)	(52.320)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.338)	-	(1.338)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.338)	(52.320)	(53.658)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(27.694)	27.694	-
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(22.291)	-	(22.291)
Ejercicio warrants	68	-	27	(2.376)	5.310	-	-	-	-	-	3.029
Distribución de acciones propias	256	(256)	-	-	-	(56.638)	-	-	56.638	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(124.546)	-	(124.546)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	(90)	-	-	90	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(20)	-	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	7.390	93	524.336	32.841	767.613	(73.150)	76.390	295.636	(54.133)	(52.320)	1.524.696

(i) Incluye ARS 65 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

(ii) La composición de las otras reservas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2024	(42.840)	116.256	(4.645)	92.544	(96.287)	65.028
Otros resultados integrales del período	-	-	(1.338)	-	-	(1.338)
Total resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(1.338)	-	-	(1.338)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(27.694)	-	(27.694)
Recompra de acciones propias	(22.291)	-	-	-	-	(22.291)
Distribución de acciones propias	56.638	-	-	-	-	56.638
Distribución de dividendos	-	(62.273)	-	(62.273)	-	(124.546)
Reserva por pagos basados en acciones	89	-	-	-	1	90
Reasignación de reservas	-	(53.983)	-	53.983	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(20)	(20)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	(8.404)	-	(5.983)	56.560	(96.306)	(54.133)

(i) Incluye el superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbaína
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Separado por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafina
Contador Público (UCA)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 175 F° 65

(Socio)
JOSÉ DANIEL ABELOVICH
Contador Público (U.B.A.)
C.P.C.E. C.A.B.A. T° 102 F° 191

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Separados

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima ("IRSA" o "La Sociedad") fue fundada en 1943 y se ha dedicado a un rango diversificado de actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991.

IRSA es una sociedad constituida y con domicilio en la República Argentina. Su domicilio es Carlos Della Paolera 261, 9° Piso, Buenos Aires, Argentina.

La Sociedad administra, desarrolla y es propietaria de una cartera de edificios de oficinas, centros comerciales y otras propiedades en alquiler que incluyen una extensa reserva de tierra, en Argentina. Adicionalmente, IRSA a través de su inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos participa en la operación de hoteles en el país. Adicionalmente posee participación en el Banco Hipotecario S.A. (Ver Nota 6).

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 03 de febrero de 2026.

2. Resumen de las políticas contables significativas

2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Ver Nota 2.1. a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para los estados financieros intermedios condensados separados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros separados al 30 de junio de 2025, descritas en la Nota 2 de dichos Estados Financieros Separados Anuales.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1).

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

La preparación de estados financieros a una fecha determinada requiere que la Gerencia de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados separados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados separados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los Estados Financieros Separados Anuales al 30 de junio de 2025, descritas en Nota 3 a los mismos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

3. Estacionalidad de las operaciones

Ver Nota 3 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

4. Adquisiciones y disposiciones

4.1 Fusión por absorción IRSA y Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP")

Con fechas 14 y 28 de octubre de 2024 se celebraron las Asambleas de accionistas de CELAP e IRSA, respectivamente, cuya finalidad fue la aprobación de la fusión por absorción entre ambas sociedades; y se estableció como fecha efectiva el 1° de julio de 2024. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente (IRSA) de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida (CELAP), incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos. Al 30 de junio de 2025 la fusión se encontraba inscripta y aprobada en los organismos de contralor correspondientes.

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	01.07.2024
Propiedades de inversión	18.893
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (*)	(12.619)
Créditos por impuesto a las ganancias	6
Créditos por ventas y otros créditos	(1.153)
Efectivo y equivalentes de efectivo	399
Total del Activo	5.526
Deudas comerciales y otras deudas	489
Pasivos por impuesto diferido	5.037
Total del Pasivo	5.526
Total Activos netos	-

(*) Incluye el efecto de la baja de la inversión que IRSA tenía en CELAP.

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 en Nota 4 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Separados Anuales al 30 de junio de 2025. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad al 31 de diciembre de 2025. Ver notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

La Sociedad lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos. Entre sus principales subsidiarias se encuentran Tyrus S.A., Panamerican Mall S.A., Arcos del Gourmet S.A. y Torodur S.A. Entre las principales asociadas y negocios conjuntos se encuentran Banco Hipotecario S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A., respectivamente.

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

- (i) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la venta de acciones de We Are Appa S.A.
(ii) Incluye (ARS 17.040) al 31 de diciembre de 2025 y (ARS 11.064) al 30 de junio de 2025, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".
(iii) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la reducción de capital de Torodur S.A.
(iv) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.
(v) Al 30 de junio de 2025 corresponde a las acciones de GCDI S.A., las cuales fueron vendidas a Inversora Bolívar S.A. con posterioridad a la transferencia.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se detalla información adicional sobre las inversiones de la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordinarias 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del periodo	Patrimonio
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	13.890	77.261
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	94.369.151	94	516	32.996
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.726.178.768	1.788	118	28.678
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	1.043	32.589
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	1.327.155.303	1.363	543	31.461
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelería	38.068.363	50	2.289	18.802
Llao Llao Resorts S.A.	Argentina	Hotelería	73.580.206	147	3.728	30.525
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelería	685.978.099	686	(302)	4.253
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	68.768.661	4.500	(276)	13.410
Panamerican Mall S.A.	Argentina	Inmobiliaria	2.845.839.830	3.557	41.070	371.548
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	821.600.988	616	5.364	48.084
Arcos del Gourmet S.A. (5)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	8.878	34.334
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	53.511.353 (ii)	54	3.016	67.087
We Are Appa S.A.	Argentina	Diseño y desarrollo de software	484.832.538	518	(1.276)	(10.561)
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	1.065	34.195
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	97	1.322
Fibesa S.A.U.	Argentina	Mandataria (i)	-	2	1.816	3.018
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100.000	-	(17)	(91)
Fideicomiso Shefa VC	Argentina	Inversora (iii)	-	-	(13)	1.250
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	Argentina	Financiera	73.587.141	1.500	17.242	528.687
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	(26)	33.435
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	1.245	14.887

- (1) Considerada significativa. Ver información financiera resumida en las Notas 7 y 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.
- (2) Datos al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo a BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 31 de diciembre de 2025 con los ajustes necesarios de adecuación a las Normas de Contabilidad NIIF, pendiente de emisión a la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados separados. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 31 de diciembre de 2025 es de ARS 558. Ver Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.
- (3) Expuesto en provisiones.
- (4) Valor nominal por acción ARS 100.
- (5) Ver Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.
- (i) Corresponde a 2.394.974 acciones, valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 1 voto.
- (ii) Valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 5 votos.
- (iii) Por tratarse de un fideicomiso su capital no está conformado por cantidad de acciones.

7. Propiedades de inversión

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

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

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

(i) Incluye cocheras.

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

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

(i) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el período de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.

(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "Técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión" en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

Las técnicas de valuación se encuentran descriptas en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025. No hubo cambios en dichas técnicas.

8. Propiedades, planta y equipo

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

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

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 975 en "Costos", ARS 579 en "Gastos generales y de administración" y ARS 9 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

10. Activos intangibles

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

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

(i) Al 31 de diciembre de 2025, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 811 en "Costos", ARS 25 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 8 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20).

11. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición de los derechos de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad por el período de seis meses finalizado el 31 de diciembre de 2025 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 es la siguiente:

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

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

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

12. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categoría de los instrumentos financieros y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera, según corresponda. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

Los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
31 de diciembre de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	145.731	-	-	145.731	21.958	167.689
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.673	-	1.673	-	1.673
- Fondos comunes de inversión	-	70.512	-	70.512	-	70.512
- Bonos	-	51.642	-	51.642	-	51.642
- Otros	-	-	15.301	15.301	-	15.301
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	38	-	38	-	38
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	247.848	-	-	247.848	-	247.848
- Inversiones a corto plazo	548	1.498	-	2.046	-	2.046
Total	394.127	125.363	15.301	534.791	21.958	556.749
Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados						
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1				
31 de diciembre de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	57.741	-	57.741	90.874	148.615	
Préstamos (Nota 16)	1.010.162	-	1.010.162	-	1.010.162	
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.810	-	2.810	-	2.810	
Total	1.070.713	-	1.070.713	90.874	1.161.587	

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	138.410	-	-	138.410	19.657	158.067
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.258	-	1.258	-	1.258
- Fondos comunes de inversión	-	79.354	-	79.354	-	79.354
- Bonos	-	34.943	-	34.943	-	34.943
- Otros	-	-	14.974	14.974	-	14.974
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	164.864	-	-	164.864	-	164.864
- Inversiones a corto plazo	-	4.089	-	4.089	-	4.089
Total	303.274	119.644	14.974	437.892	19.657	457.549

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1			
30 de junio de 2025					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	47.655	-	47.655	95.150	142.805
Instrumentos financieros derivados:					
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	23	23	-	23
Préstamos (Nota 16)	765.283	-	765.283	-	765.283
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.363	-	2.363	-	2.363
Total	815.301	23	815.324	95.150	910.474

Al 31 de diciembre de 2025 no existen cambios significativos en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros de la Sociedad.

13. Créditos por ventas y otros créditos

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

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

Los valores contables de los créditos por venta y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 24.

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera neto de las provisiones para deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en Nota 2.14 de los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025.

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 20). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

14. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones de la Sociedad para los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

15. Deudas comerciales y otras deudas

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

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

(*) Corresponde principalmente a derechos de admisión y alquileres cobrados por adelantado, los cuales se devengarán en un plazo promedio de 3 a 5 años.

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 24.

16. Préstamos

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

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Ver Nota 17 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

17. Impuestos

El cargo por impuesto a las ganancias de la Sociedad es el siguiente:

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

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

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

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

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

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

18. Provisiones

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

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

(i) Los aumentos y disminuciones de provisiones laborales, legales y otros reclamos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

19. Ingresos

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

20. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad por los periodos de seis meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

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

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

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

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

21. Otros resultados operativos, netos

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

22. Resultados financieros, netos

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

23. Transacciones con partes relacionadas

Ver descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas en la Nota 30 de los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2025. No hubo cambios en dichas operaciones.

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.12.2025	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Directores	(6.115)	(8.131)	Provisión honorarios a directores	Deudas comerciales y otras deudas
	8	15	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	(6.107)	(8.116)		
Amauta Agro S.A.	12	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(4)	Anticipos recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Futuros y Opciones.com S.A.	2.447	-	Bonos	Inversiones en activos financieros
Consultores Asset Management S.A.	73	31	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(6)	(87)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Austral Gold	142	76	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fundación Museo de los Niños	-	9	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(3)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(13)	(12)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Real Estate Strategies LLC	2.679	2.516	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA International LLC	(443)	(419)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(1.957)	(1.832)	Préstamos	Préstamos
La Rural S.A.	(12)	(562)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(7)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Boulevard Norte S.A.	(66)	(62)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8.271	7.730	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	203	195	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	351	332	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(434)	(411)	Obligaciones negociables	Préstamos
Shefa Holding LLC	91	85	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	3	12	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(20)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Vista al Muelle S.A.	68	28	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	2	-	Gastos a recuperar	Créditos por ventas y otros créditos
Casposo Argentina Ltd.	4	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	-	(7)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(7)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	8	-	Gastos pagados por adelantado	Créditos por ventas y otros créditos
ALG Center S.A.	18	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	11.404	7.625		
Total	41.272	29.073		

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

24. Activos y pasivos en moneda extranjera

Los valores contables de los activos y pasivos en moneda extranjera son los siguientes:

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C.(2)	Total al 31.12.2025	Total al 30.06.2025
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	18,35	1.446,00	26.530	23.523
Euros	0,01	1.698,91	17	16
Créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	53,03	1.455,00	77.155	74.118
Total Créditos por ventas y otros créditos			103.702	97.657
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	34,72	1.446,00	50.206	96.675
Inversiones en activos financieros con parte relacionadas				
Dólares estadounidenses	6,78	1.455,00	9.872	3.708
Total Inversiones en activos financieros			60.078	100.383
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	171,44	1.446,00	247.907	164.697
Euros	0,002	1.698,91	4	3
Libras esterlinas	0,002	1.947,18	4	5
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			247.915	164.705
Total Activo			411.695	362.745
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	22,425	1.455,00	32.629	23.543
Deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,357	1.455,00	519	544
Pesos uruguayos	0,188	37,19	7	7
Total Deudas comerciales y otras deudas			33.155	24.094
Pasivo por arrendamiento				
Dólares estadounidenses	1,931	1.455,00	2.810	2.363
Total Pasivo por arrendamiento			2.810	2.363
Préstamos				
Dólares estadounidenses	663,486	1.455,00	965.372	737.194
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	27,527	1.455,00	40.052	40.621
Total Préstamos			1.005.424	777.815
Total Pasivo			1.041.389	804.272

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la sociedad al cierre de cada período / ejercicio.

(2) Tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2025 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Véase nuestro informe de fecha 03 de febrero de 2026
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

25. Resolución General N° 622/13 de la CNV

De acuerdo a lo estipulado en el artículo 1°, Capítulo III, Título IV de la Resolución General N° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros intermedios condensados separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A- Bienes de uso	Nota 7 Propiedades de inversión y Nota 8 Propiedades, planta y equipo.
Anexo B- Activos Intangibles	Nota 10 Activos intangibles.
Anexo C- Inversiones en acciones	Nota 6 Información sobre las principales subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
Anexo D- Otras inversiones	Nota 12 Instrumentos financieros por categoría.
Anexo E- Provisiones y provisiones	Nota 13 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones.
Anexo F- Costo de bienes vendidos y servicios prestados	Nota 9 Propiedades para la venta y Nota 20 Gastos por naturaleza.
Anexo G- Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 24 Activos y pasivos en moneda extranjera.

26. Resolución General CNV N° 629/14 – Guarda de documentación

Con fecha 14 de agosto de 2014, la CNV emitió la Resolución General N° 629 mediante la cual impone modificaciones a sus normas en materia de guarda y conservación de libros societarios, libros contables y documentación comercial. En tal sentido, se informa que la Sociedad ha encomendado la guarda de determinada información, no sensible y con cierta antigüedad, al siguiente proveedor:

Sujeto encargado del depósito

Iron Mountain Argentina S.A.

Domicilio de ubicación

Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.
San Miguel de Tucumán 601, Carlos Spegazzini.
Torcuato Di Tella 1800, Carlos Spegazzini.
Puente del Inca 2540, Carlos Spegazzini

Asimismo, se deja constancia que se encuentra a disposición en la sede inscripta, el detalle de la documentación dada en guarda, como así también la documentación referida en el artículo 5° inciso a.3) Sección I del Capítulo V del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

El 5 de febrero de 2014 ocurrió un siniestro de público conocimiento en los depósitos de Iron Mountain, el cual es proveedor de la Sociedad; y donde la Sociedad había enviado documentación. De acuerdo con el relevamiento interno efectuado por la Sociedad, oportunamente informado a la CNV con fecha 12 de febrero de 2014, no se desprende que la información depositada en el local de Iron Mountain en cuestión sea información sensible o que pueda afectar su normal desempeño.

27. Otros hechos relevantes del período

Ver Nota 28 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

28. Hechos posteriores al cierre del período

Ver Nota 29 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.