

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de marzo de 2026 y por los períodos de nueve 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: 810.797.120 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 8.108.

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: 433.202.111 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa) sobre el patrimonio: 53,44% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscrito, 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	810.797.120	8.108

(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 marzo de 2026 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 28/04/2026.

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	11
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	15
Nota 11 - Activos intangibles	15
Nota 12 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos.....	15
Nota 13 - Instrumentos financieros por categoría.....	16
Nota 14 - Créditos por ventas y otros créditos	18
Nota 15 - Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo.....	18
Nota 16 - Deudas comerciales y otras deudas.....	19
Nota 17 - Préstamos.....	20
Nota 18 - Provisiones	20
Nota 19 - Impuestos	22
Nota 20 - Ingresos	22
Nota 21 - Gastos por naturaleza.....	23
Nota 22 - Costos	23
Nota 23 - Otros resultados operativos, netos	23
Nota 24 - Resultados financieros, netos	24
Nota 25 - Transacciones con partes relacionadas	24
Nota 26 - Resolución General N° 622 de la CNV.....	26
Nota 27 - Activos y pasivos en moneda extranjera	27
Nota 28 - Otros hechos relevantes del período.....	28
Nota 29 - Hechos posteriores	29

Glosario de términos

Las siguientes no son definiciones técnicas, pero ayudan al lector a comprender algunos términos empleados en la redacción de las notas a los estados financieros del Grupo.

Términos	Definiciones
ABL	Área Bruta Locativa
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA, la Compañía o la Sociedad	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado al 31 de marzo de 2026 y 30 de junio de 2025

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

	Nota	31.03.2026	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	2.990.015	2.932.846
Propiedades, planta y equipo	9	68.382	67.660
Propiedades para la venta	10, 22	209.925	156.007
Activos intangibles	11	22.419	22.677
Derecho de uso de activos	12	19.914	14.866
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	237.528	222.908
Activos por impuesto diferido	19	8.171	8.656
Créditos por impuesto a las ganancias		44	73
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	6.702	41.273
Inversiones en activos financieros	13	29.289	34.477
Total del activo no corriente		3.592.389	3.501.443
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	49.097	44.649
Inventarios	22	1.697	1.527
Créditos por impuesto a las ganancias		408	439
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	163.980	162.592
Inversiones en activos financieros	13	446.219	273.644
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	54.472	221.177
Total del activo corriente		715.873	704.028
TOTAL DEL ACTIVO		4.308.262	4.205.471
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		1.922.365	1.973.610
Interés no controlante		115.884	117.786
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.038.249	2.091.396
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	798.232	637.678
Pasivo por arrendamientos	12	7.827	4.088
Pasivos por impuesto diferido	19	907.852	931.854
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	68.735	76.232
Provisiones	18	41.430	40.241
Remuneraciones y cargas sociales		129	155
Total del pasivo no corriente		1.824.205	1.690.248
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	98.625	171.788
Pasivo por arrendamientos	12	5.354	6.447
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	143.819	151.220
Impuesto a las ganancias a pagar		89.665	69.583
Provisiones	18	5.794	6.487
Instrumentos financieros derivados	13	82.959	61
Remuneraciones y cargas sociales		19.592	18.241
Total del pasivo corriente		445.808	423.827
TOTAL DEL PASIVO		2.270.013	2.114.075
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		4.308.262	4.205.471

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° 1 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 nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025

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

	Nota	Nueve meses		Tres meses	
		31.03.2026	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2025
Ingresos	20	464.366	445.596	144.706	140.176
Costos	21, 22	(174.047)	(173.286)	(53.205)	(56.372)
Resultado bruto		290.319	272.310	91.501	83.804
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	30.231	(188.173)	(173.016)	147.382
Gastos generales y de administración	21	(66.423)	(60.625)	(23.124)	(19.882)
Gastos de comercialización	21	(23.266)	(22.964)	(8.077)	(9.016)
Otros resultados operativos, netos	23	7.670	(7.786)	(340)	6.118
Resultado operativo		238.531	(7.238)	(113.056)	208.406
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	19.961	13.330	7.605	(22.341)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		258.492	6.092	(105.451)	186.065
Ingresos financieros	24	8.259	4.715	2.920	2.390
Costos financieros	24	(67.834)	(37.065)	(22.235)	(750)
Otros resultados financieros	24	122.350	79.203	81.759	(16.100)
RECPAM	24	15.487	22.581	(665)	12.500
Resultados financieros, netos		78.262	69.434	61.779	(1.960)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		336.754	75.526	(43.672)	184.105
Impuesto a las ganancias	19	(97.013)	(29.029)	11.104	(78.627)
Resultado del período		239.741	46.497	(32.568)	105.478
Otros resultados integrales:					
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:					
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)		(1.444)	(1.034)	105	986
Total de otros resultados integrales del período		(1.444)	(1.034)	105	986
Resultado y otros resultados integrales del período		238.297	45.463	(32.463)	106.464
Resultado del período atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		227.537	44.314	(30.184)	101.575
Interés no controlante		12.204	2.183	(2.384)	3.903
Resultado integral atribuible a:					
Accionistas de la sociedad controlante		226.527	43.824	(29.433)	102.548
Interés no controlante		11.770	1.639	(3.030)	3.916
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)					
Básico		297,05	59,80	(39,40)	137,08
Diluido		283,71	54,31	(39,40) (iii)	124,48

(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 Barafina
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. Elsztein
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											Interés no controlante	Total del patrimonio
	Capital social	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera	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 (iv)	Resultados no asignados		
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	574.595	31.053	850.705	(80.082)	83.603	323.450	(115.861)	298.522	1.973.610	117.786	2.091.396
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227.537	227.537	12.204	239.741
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.010)	-	(1.010)	(434)	(1.444)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.010)	227.537	226.527	11.770	238.297
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	12.238	-	27.386	-	(39.624)	-	-
Ejercicio warrants (ii)	483	-	20	(3.974)	90.081	-	-	-	-	-	86.610	-	86.610
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	430	430
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(205.141)	(205.141)	(13.859)	(219.000)
Reserva por pagos basados en acciones	4	(4)	-	-	-	436	-	-	(436)	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	243	-	243	(243)	-
Modificación en los términos de ejercicio de warrants emitidos por la Sociedad (iii)	-	-	-	(27.079)	(132.405)	-	-	-	-	-	(159.484)	-	(159.484)
Saldos al 31 de marzo de 2026	8.020	88	574.615	-	808.381	(79.646)	95.841	323.450	(89.678)	281.294	1.922.365	115.884	2.038.249

(i) Incluye ARS 23 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 marzo de 2026, los warrants remanentes por ejercer ascienden a 26.392.876. Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iii) Ver Nota 28 a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

(iv) La composición de las otras reservas del Grupo al 31 de marzo de 2026 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	(8.981)	(5.840)	61.900	(162.940)	(115.861)
Otros resultados integrales del período	-	(1.010)	-	-	(1.010)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	(1.010)	-	-	(1.010)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	27.386	-	27.386
Reserva por pagos basados en acciones	776	-	-	(1.212)	(436)
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	243	243
Saldos al 31 de marzo de 2026	(8.205)	(6.850)	89.286	(163.909)	(89.678)

(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 Barbatina
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 nueve meses finalizado el 31 de marzo 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			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	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)											
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	574.516	38.542	834.282	(17.973)	83.603	323.450	13.198	24.068	1.881.101	128.688	2.009.789
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	44.314	44.314	2.183	46.497
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(490)	-	(490)	(544)	(1.034)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(490)	44.314	43.824	1.639	45.463
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.309)	30.309	-	-	-
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(24.395)	-	(24.395)	-	(24.395)
Ejercicio warrants	162	-	67	(5.832)	12.794	-	-	-	-	-	7.191	-	7.191
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	229	229
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(136.306)	-	(136.306)	(11.341)	(147.647)
Distribución de acciones propias	257	(257)	-	-	-	(62.190)	-	-	62.190	-	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	92	-	-	(92)	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(22)	-	(22)	22	-
Saldos al 31 de marzo de 2025	7.485	92	574.583	32.710	847.076	(80.071)	83.603	323.450	(116.226)	98.691	1.771.393	119.237	1.890.630

(i) Incluye ARS 98 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 marzo de 2025 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	(46.885)	127.233	(5.084)	101.282	(163.348)	13.198
Otros resultados integrales del período	-	-	(490)	-	-	(490)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	-	-	(490)	-	-	(490)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(30.309)	-	(30.309)
Recompra de acciones propias	(24.395)	-	-	-	-	(24.395)
Distribución de dividendos	-	(68.153)	-	(68.153)	-	(136.306)
Distribución de acciones propias	62.190	-	-	-	-	62.190
Reserva por pagos basados en acciones	109	-	-	-	(201)	(92)
Reasignación de reservas	-	(59.080)	-	59.080	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(22)	(22)
Saldos al 31 de marzo de 2025	(8.981)	-	(5.574)	61.900	(163.571)	(116.226)

(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 Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025

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

	Nota	31.03.2026	31.03.2025
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	204.298	175.885
Impuesto a las ganancias pagado		(85.531)	(13.123)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		118.767	162.762
Actividades de inversión:			
Adquisición de participación en asociadas		(7.608)	-
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(44)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(65.174)	(37.880)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.849	9.434
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(7.288)	(7.362)
Adquisición de activos intangibles		(575)	(2.494)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		2.201	400
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		-	7.996
Pagos de instrumentos financieros derivados		(946)	(80)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(733.463)	(292.776)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		500.439	279.313
Intereses cobrados		39.369	17.094
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		1.567	956
Incremento de préstamos otorgados		(1.044)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(270.673)	(25.443)
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		288.260	465.796
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(84.062)	(121.254)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos de corto plazo		(5.004)	81.393
Intereses pagados		(61.306)	(47.753)
Recompra de obligaciones negociables propias		-	(57.187)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		430	229
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	396
Dividendos pagados		(155.332)	(100.877)
Ejercicio warrants		6.304	7.191
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(1.470)	(3.260)
Recompra de acciones propias		-	(24.395)
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de financiación		(12.180)	200.279
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(164.086)	337.598
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	221.177	49.348
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(3.043)	(3.753)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		424	(1.347)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	54.472	381.846

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° 1 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. Elstain
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 06 de mayo 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. Elsztein.

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025 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 marzo de 2026 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 marzo de 2026</u> <u>(nueve meses)</u> 25%	<u>al 31 de marzo de 2026</u> <u>(doce meses)</u> 33%
-----------------------------	--	---

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados al 31 de marzo de 2026 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 marzo de 2025 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026.

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 23 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 19.213 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Adicionalmente con fecha 12 de febrero y 26 de febrero de 2026, IRSA ha suscripto boletos de permuta por dos lotes, por un total aproximado de USD 11,3 millones, equivalentes a ARS 16.611 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 1.516 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, 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 durante el año 2026.

“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 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 14.596 millones y activos intangibles por ARS 16 millones, e intereses implícitos por ARS 1.262 millones.

4.3. Venta terreno Pilar

Con fecha 17 de octubre de 2025, 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 1.972 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.

4.5. Permuta Terreno Córdoba

Con fecha 28 de enero de 2026, IRSA ha celebrado un compromiso de permuta con un desarrollador local para la transferencia de un terreno de su propiedad ubicado en la Ciudad de Córdoba, adyacente al área del Córdoba Shopping, destinado al desarrollo de un edificio de oficinas corporativas. Como contraprestación, la Sociedad recibirá la totalidad de un piso de oficinas en planta libre de aproximadamente 979 m², junto con derechos accesorios sobre cocheras y una opción de adquisición de superficie adicional en el edificio. El valor de referencia de la operación asciende a aproximadamente USD 2,4 millones, equivalentes a ARS 3.472 millones.

La presente operación de permuta fue contabilizada como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta.

4.6. Soleil – Locación

Con fecha 9 de febrero de 2026, IRSA celebró un contrato de locación respecto de una superficie de aproximadamente 6.200 m² ubicada en el predio del centro comercial Soleil Premium Outlet. El contrato tiene por objeto la construcción y explotación de locales comerciales, los cuales se integrarán al complejo comercial existente.

El plazo del contrato incluyendo las prórrogas automáticas es de cincuenta (50) años y la transacción fue contabilizada como un alta en el rubro derechos de uso de activos por ARS 4.599 millones y pasivo por arrendamientos por ARS 4.505 millones.

4.7. Operación Vista al Muelle – Fideicomiso E10

El 4 de marzo de 2026, Vista al Muelle S.A. (VAM), subsidiaria de Liveck L.T.D., transfirió un terreno a un Fideicomiso, el cual fue incorporado al patrimonio fiduciario por un valor estimado de aproximadamente USD 3,2 millones. Como contraprestación, VAM recibirá unidades de la torre que se construirá en dicho terreno.

La operación generó un resultado de ARS 4.307 millones, producto del reconocimiento de un ingreso por venta de propiedades para la venta por ARS 4.651 millones y un costo de ARS 344 millones en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidados. Adicionalmente, se registró un aumento neto de ARS 4.307 millones en el rubro propiedades para la venta.

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).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

	31.03.2026				
	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	373.352	(2.163)	93.177	-	464.366
Costos	(80.391)	222	(93.878)	-	(174.047)
Resultado bruto	292.961	(1.941)	(701)	-	290.319
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	29.141	1.090	-	-	30.231
Gastos generales y de administración	(66.866)	264	-	179	(66.423)
Gastos de comercialización	(23.407)	141	-	-	(23.266)
Otros resultados operativos, netos	7.408	(19)	460	(179)	7.670
Resultado operativo	239.237	(465)	(241)	-	238.531
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	19.244	717	-	-	19.961
Resultado del segmento	258.481	252	(241)	-	258.492
Activos reportables	3.561.994	(2.397)	-	748.665	4.308.262
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.270.013)	(2.270.013)
Activos reportables, netos	3.561.994	(2.397)	-	(1.521.348)	2.038.249

	31.03.2025				
	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	357.489	(2.003)	90.110	-	445.596
Costos	(82.872)	199	(90.613)	-	(173.286)
Resultado bruto	274.617	(1.804)	(503)	-	272.310
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(187.876)	(297)	-	-	(188.173)
Gastos generales y de administración	(61.088)	311	-	152	(60.625)
Gastos de comercialización	(23.073)	109	-	-	(22.964)
Otros resultados operativos, netos	(7.915)	(5)	286	(152)	(7.786)
Resultado operativo	(5.335)	(1.686)	(217)	-	(7.238)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	12.140	1.190	-	-	13.330
Resultado del segmento	6.805	(496)	(217)	-	6.092
Activos reportables	3.252.401	92	-	803.657	4.056.150
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.165.520)	(2.165.520)
Activos reportables, netos	3.252.401	92	-	(1.361.863)	1.890.630

(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 157 al 31 de marzo de 2026.

(i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

	31.03.2026					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	260.299	21.071	14.651	68.883	8.448	373.352
Costos	(21.518)	(2.434)	(10.483)	(42.768)	(3.188)	(80.391)
Resultado bruto	238.781	18.637	4.168	26.115	5.260	292.961
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	103.494	(20.273)	(54.134)	-	54	29.141
Gastos generales y de administración	(30.475)	(1.868)	(13.570)	(9.388)	(11.565)	(66.866)
Gastos de comercialización	(14.486)	(766)	(2.525)	(4.416)	(1.214)	(23.407)
Otros resultados operativos, netos	1.123	133	8.452	(352)	(1.948)	7.408
Resultado operativo	298.437	(4.137)	(57.609)	11.959	(9.413)	239.237
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	19.244	19.244
Resultado del segmento	298.437	(4.137)	(57.609)	11.959	9.831	258.481
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.947.951	299.191	1.009.582	-	2.740	3.259.464
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	228.928	228.928
Otros activos reportables	6.124	584	152	58.650	8.092	73.602
Activos reportables	1.954.075	299.775	1.009.734	58.650	239.760	3.561.994

	31.03.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	254.174	18.556	13.800	65.006	5.953	357.489
Costos	(18.534)	(1.420)	(18.594)	(40.310)	(4.014)	(82.872)
Resultado bruto	235.640	17.136	(4.794)	24.696	1.939	274.617
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	268.128	(138.536)	(316.829)	-	(639)	(187.876)
Gastos generales y de administración	(29.557)	(2.447)	(11.565)	(11.635)	(5.884)	(61.088)
Gastos de comercialización	(13.262)	(801)	(2.550)	(5.036)	(1.424)	(23.073)
Otros resultados operativos, netos	(158)	167	(10.677)	(432)	3.185	(7.915)
Resultado operativo	460.791	(124.481)	(346.415)	7.593	(2.823)	(5.335)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	12.140	12.140
Resultado del segmento	460.791	(124.481)	(346.415)	7.593	9.317	6.805
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.529.267	363.354	1.063.212	-	2.957	2.958.790
Inversiones en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	221.659	221.659
Otros activos reportables	6.144	564	143	55.924	9.177	71.952
Activos reportables	1.535.411	363.918	1.063.355	55.924	233.793	3.252.401

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.03.2026	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	222.808	225.592
Venta de participación en asociadas	-	(4.674)
Aportes de capital	-	44
Participación en los resultados	19.961	34.929
Otros resultados integrales	(400)	120
Dividendos (Nota 25)	(4.998)	(33.455)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	-	437
Disminución de participación (iii)	-	(185)
Cierre del período / ejercicio (i)	237.371	222.808

(i) Al 31 de marzo de 2026 y 30 de junio de 2025 incluye (ARS 157) y (ARS 100) 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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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	
	31.03.2026	30.06.2025	31.03.2026	30.06.2025	31.03.2026	31.03.2025
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	49,96%	49,96%	1.716	1.841	(126)	(163)
BHSA	29,12%	29,12%	177.531	167.415	10.117	4.426
BACS	37,72%	37,72%	14.166	13.814	351	412
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	8.600	10.636	773	1.284
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	32.851	26.292	8.746	7.234
GCDI	-	-	-	-	-	207
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	2.507	2.810	(300)	(204)
Total asociadas y negocios conjuntos			237.371	222.808	19.561	13.196

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			
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(2)	(*)	(52)
BHSA	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	34.742	(**)	594.480
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	932	(**)	37.552
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		1.547		16.477
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	17.731	(**)	65.744

(*) Importes expresados en dólares.

(**) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 31 de marzo de 2026 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF.

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.

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	31.03.2026		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	1.149.789	1.783.057	1.813.143	1.156.377
Altas	58.686	17.542	33.703	59.500
Altas de costos iniciales de arrendamientos	232	117	81	146
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(131)	(231)	(164)	(313)
Transferencias	(46.487)	(531)	(110.246)	(4.783)
Bajas	(2.259)	-	(11.369)	(23)
Diferencia de conversión	-	-	(80)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(78.857)	109.088	(575.279)	572.153
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	1.080.973	1.909.042	1.149.789	1.783.057

(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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una ganancia de ARS 30.231 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas

Nivel 2:

El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 6.01% durante el período de nueve meses al 31 de marzo de 2026 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.

Nivel 3:

(a) resultado neto positivo de ARS 179.009 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 190.426 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;

Véase nuestro informe de fecha 06/05/26
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

- (c) una disminución de 57 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 60 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 114.142 millones; Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 361.170 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 marzo de 2026 y 30 de junio de 2025:

	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Centros comerciales (i)	1.937.524	1.800.906
Oficinas y otras propiedades en alquiler	332.458	363.632
Reservas de tierra	716.577	765.046
Propiedades en desarrollo	830	813
Otros	2.626	2.449
Total	<u>2.990.015</u>	<u>2.932.846</u>

- (i) Incluye cocheras.

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

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Ingresos (Nota 20)	382.607	368.803
Costos operativos directos	(122.058)	(115.674)
Costos de desarrollos	(6.893)	(15.056)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	1.869	3.942
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	28.362	(192.115)

- (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" 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.

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	<u>Edificios e instalaciones</u>	<u>Maquinarias y equipos</u>	<u>Otros (i)</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Costos	158.259	65.455	15.301	239.015	226.919
Depreciación acumulada	(99.109)	(60.331)	(11.915)	(171.355)	(163.164)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	<u>59.150</u>	<u>5.124</u>	<u>3.386</u>	<u>67.660</u>	<u>63.755</u>
Altas	5.681	1.086	574	7.341	10.057
Diferencia de conversión	-	-	(2)	(2)	8
Transferencias	-	161	-	161	2.031
Depreciación (ii)	(4.359)	(1.847)	(572)	(6.778)	(8.191)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	<u>60.472</u>	<u>4.524</u>	<u>3.386</u>	<u>68.382</u>	<u>67.660</u>
Costos	163.940	66.702	15.873	246.515	239.015
Depreciación acumulada	(103.468)	(62.178)	(12.487)	(178.133)	(171.355)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	<u>60.472</u>	<u>4.524</u>	<u>3.386</u>	<u>68.382</u>	<u>67.660</u>

- (i) Incluye muebles y útiles y rodados.
(ii) Al 31 de marzo de 2026, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 4.858, "Gastos generales y de administración" por ARS 1.906 y "Gastos de comercialización" por ARS 14, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 fue la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	31.03.2026	30.06.2025
Al inicio del período / ejercicio	2.703	180.960	16.993	200.656	34.781
Altas	-	10.505	756	11.261	3.761
Diferencia de conversión	-	(1.876)	-	(1.876)	(828)
Transferencias	-	46.487	-	46.487	204.266
Recupero / (cargo) por desvalorización (i)	-	8.284	-	8.284	(23.921)
Bajas	-	(5.789)	(1)	(5.790)	(17.403)
Al cierre del período / ejercicio	2.703	238.571	17.748	259.022	200.656
No corriente				209.925	156.007
Corriente				49.097	44.649
Total				259.022	200.656

(i) El Grupo 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 231.297 mientras que el valor neto de realización es de ARS 239.581, generando un recupero de desvalorización de ARS 8.284. 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026 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	31.03.2026	30.06.2025
Costos	3.110	26.154	22.138	51.402	138.854
Amortización acumulada	-	(21.332)	(7.393)	(28.725)	(26.211)
Valor al inicio del período / ejercicio	3.110	4.822	14.745	22.677	112.643
Altas	-	1.187	16	1.203	3.816
Transferencias	-	370	-	370	(91.269)
Diferencia de conversión	-	-	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(1.470)	(361)	(1.831)	(2.514)
Saldos al cierre del período / ejercicio	3.110	4.909	14.400	22.419	22.677
Costos	3.110	27.711	22.154	52.975	51.402
Amortización acumulada	-	(22.802)	(7.754)	(30.556)	(28.725)
Valor al cierre del período / ejercicio	3.110	4.909	14.400	22.419	22.677

(i) Al 31 de marzo de 2026 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 1.478 dentro de "Costos", ARS 341 en "Gastos generales y de administración" y ARS 12 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del derecho de uso de activos del Grupo al 31 de marzo de 2026 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	31.03.2026	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	14.987	9.330
Centro de convenciones	4.927	5.536
Total derecho de uso de activos	19.914	14.866
No corriente	19.914	14.866
Total	19.914	14.866

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

	31.03.2026	31.03.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.333	649
Centro de convenciones	609	782
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	1.942	1.431

(i) Al 31 de marzo de 2026 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 1.067 dentro de "Costos", ARS 291 en "Gastos generales y de administración" y ARS 584 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La composición de los pasivos por arrendamientos del Grupo al 31 de marzo de 2026 y 30 de junio 2025 es la siguiente:

	31.03.2026	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	10.969	7.646
Centro de convenciones	2.212	2.889
Total pasivo por arrendamientos	13.181	10.535
No corriente	7.827	4.088
Corriente	5.354	6.447
Total	13.181	10.535

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 marzo de 2026 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 marzo de 2026							
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)	138.920	-	-	-	138.920	36.092	175.012
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	34.843	-	-	34.843	-	34.843
- Fondos comunes de inversión	-	336.020	-	-	336.020	-	336.020
- Bonos	-	75.225	-	-	75.225	-	75.225
- Otros	6.255	4.208	17.689	1.268	29.420	-	29.420
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	37.050	-	-	-	37.050	-	37.050
- Inversiones a corto plazo	-	17.422	-	-	17.422	-	17.422
Total de activo	182.225	467.718	17.689	1.268	668.900	36.092	704.992
Pasivos							
	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
31 de marzo de 2026							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	76.987	-	-	-	76.987	135.567	212.554
Préstamos (Nota 17)	896.857	-	-	-	896.857	-	896.857
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	13.181	-	-	-	13.181	-	13.181
Instrumentos financieros derivados:							
- Warrants	-	82.874	-	-	82.874	-	82.874
- Futuros sobre bonos	-	85	-	-	85	-	85
Total de pasivo	987.025	82.959	-	-	1.069.984	135.567	1.205.551

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2025 eran los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	176.457	-	-	176.457	33.146	209.603
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	44.162	-	44.162	-	44.162
- Fondos comunes de inversión	-	165.401	-	165.401	-	165.401
- Bonos	-	69.799	-	69.799	-	69.799
- Otros	6.767	4.768	17.224	28.759	-	28.759
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	209.734	-	-	209.734	-	209.734
- Inversiones a corto plazo	-	11.443	-	11.443	-	11.443
Total de activo	392.958	295.573	17.224	705.755	33.146	738.901

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	76.246	-	-	76.246	151.206	227.452
Préstamos (Nota 17)	809.466	-	-	809.466	-	809.466
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	10.535	-	-	10.535	-	10.535
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	25	-	25	-	25
- Futuros sobre bonos	-	36	-	36	-	36
Total de pasivo	896.247	61	-	896.308	151.206	1.047.514

Al 31 de marzo de 2026 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 marzo de 2026 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Deudores por ventas, alquileres y servicios	70.868	86.634
Menos: Previsión para deudores incobrables	(4.330)	(5.738)
Total créditos por ventas	66.538	80.896
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	62.778	64.121
Adelantos a proveedores	21.903	15.282
Créditos fiscales	7.162	11.228
Gastos pagados por adelantado	5.258	4.045
Dividendos a cobrar	-	23.392
Créditos diversos	7.043	4.901
Total otros créditos	104.144	122.969
Total créditos por ventas y otros créditos	170.682	203.865
No corriente	6.702	41.273
Corriente	163.980	162.592
Total	170.682	203.865

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:

	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Inicio del período / ejercicio	5.738	5.366
Altas (i)	2.278	1.654
Recuperos (i)	(215)	(235)
Diferencia de cambio	638	887
Utilizaciones durante el período / ejercicio	(2.765)	(210)
RECPAM	(1.344)	(1.724)
Cierre del período / ejercicio	4.330	5.738

(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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

	Nota	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Resultado del período		239.741	46.497
<i>Ajustes:</i>			
Impuesto a las ganancias	19	97.013	29.029
Amortizaciones y depreciaciones	21	10.913	9.708
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	(2)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(30.231)	188.173
Resultado por modificación arrendamientos		-	(2.484)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	23	(8.284)	11.057
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	23	-	(3.411)
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(7.116)	2.875
Resultados financieros, netos		(109.067)	(93.491)
Provisiones y previsiones		22.493	20.142
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(19.961)	(13.330)
<i>Cambios en activos y pasivos operativos:</i>			
(Aumento) / Disminución en inventarios		(170)	278
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		1.647	4.450
Disminución en créditos por venta y otros créditos		20.624	3.731
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(12.648)	(27.170)
Aumento en remuneraciones y cargas sociales		565	335
Disminución en provisiones		(1.219)	(504)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		204.298	175.885

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.582	28.384
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	53	113
Emisión de Obligaciones Negociables	-	73.654
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales	-	10.986
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9.100	3.441
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.305	373
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	101	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	4.010
Otros resultados integrales del período	1.444	1.034
Aumento de instrumentos financieros derivados a través de una disminución de patrimonio neto	159.484	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	161	1.640
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	612	-
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	2.858
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	7.757	3.987
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	6.158
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	63.668	37.574
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	6.990	6.707
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	5.822	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	94.328
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	3.038
Permuta propiedades de inversión	-	21
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	410	1.666
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	2.563
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	370	3.050
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	16	995
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	664
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	4.127
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.720	15.760
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	-	8.533
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	3.405
Disminución de pasivos por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	576
Aumento de inversiones en activos financieros mediante una disminución en instrumentos financieros derivados	-	48
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	46.487	-
Ejercicio de warrants	80.306	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

La composición de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo al 31 de marzo de 2026 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Anticipo de clientes (*)	73.867	80.361
Deudas comerciales	38.629	30.119
Provisión facturas a recibir	16.798	17.792
Derechos de admisión (*)	52.201	56.709
Otras ganancias a devengar	618	707
Depósitos en garantía	1.040	804
Total deudas comerciales	183.153	186.492
Deudas fiscales	8.881	13.429
Otras deudas	20.520	27.531
Total otras deudas	29.401	40.960
Total deudas comerciales y otras deudas	212.554	227.452
No corriente	68.735	76.232
Corriente	143.819	151.220
Total	212.554	227.452

(*) 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 marzo de 2026 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	31.03.2026	30.06.2025	31.03.2026	30.06.2025
Obligaciones negociables	884.442	788.579	913.571	792.484
Préstamos bancarios y otros	-	5.749	-	5.749
Descubiertos bancarios	7.109	8.397	7.109	8.397
Otros préstamos	1.976	3.171	1.976	3.171
Préstamos con accionistas minoritarios	3.330	3.570	3.330	3.570
Total préstamos	896.857	809.466	925.986	813.371
No corriente	798.232	637.678		
Corriente	98.625	171.788		
Total	896.857	809.466		

Obligaciones Negociables Clase XXIV

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

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

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

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

18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones del Grupo categorizados por tipo de provisión:

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en negocios conjuntos y asociadas (ii)	31.03.2026	30.06.2025
Inicio del período / ejercicio	46.628	100	46.728	43.081
Aumentos (i)	5.276	-	5.276	6.117
Participación en los resultados	-	57	57	116
Recuperos (i)	(608)	-	(608)	(1.796)
Utilizaciones	(1.219)	-	(1.219)	(632)
RECPAM	(3.010)	-	(3.010)	(158)
Cierre del período / ejercicio	47.067	157	47.224	46.728
No corriente			41.430	40.241
Corriente			5.794	6.487
Total			47.224	46.728

(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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

IDBD

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

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, pero dicho plazo se prorrogó hasta el 7 de julio 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:

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Impuesto a las ganancias corriente	(120.530)	(114.487)
Impuesto diferido	23.517	85.458
Impuesto a las ganancias	<u>(97.013)</u>	<u>(29.029)</u>

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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	(114.067)	(28.908)
<i>Diferencias permanentes:</i>		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	3.077	7.170
Previsión de quebrantos	(2.584)	180
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	4.509	11.957
Diferencia entre provisión y declaración jurada	999	(5.652)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	8.848	8.844
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	2.205	(22.620)
Impuesto a las ganancias	<u>(97.013)</u>	<u>(29.029)</u>

La evolución del impuesto diferido al 31 de marzo de 2026 y 30 de junio de 2025 es la siguiente:

	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Inicio del período / ejercicio	(923.198)	(966.959)
Cargo por impuesto diferido	23.517	43.761
Cierre del período / ejercicio	<u>(899.681)</u>	<u>(923.198)</u>
Activo por impuesto diferido	8.171	8.656
Pasivo por impuesto diferido	(907.852)	(931.854)
Pasivo neto por impuesto diferido	<u>(899.681)</u>	<u>(923.198)</u>

20. Ingresos

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Alquiler base	192.779	170.037
Alquiler contingente	37.000	55.285
Derechos de admisión	25.624	24.792
Estacionamiento	16.881	14.204
Comisiones	10.257	9.111
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	2.566	2.358
Otros alquileres y servicios	4.626	3.104
Aplanamiento de contratos escalonados	(303)	(198)
Ingresos por alquileres y servicios	<u>289.430</u>	<u>278.693</u>
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	68.853	64.990
Venta de propiedades para la venta y otros	12.906	11.803
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	<u>371.189</u>	<u>355.486</u>
Expensas y fondo de promoción colectivo	93.177	90.110
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	<u>93.177</u>	<u>90.110</u>
Total ingresos	<u>464.366</u>	<u>445.596</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	31.03.2026	31.03.2025
Costo de venta de bienes y servicios	11.683	-	-	11.683	20.765
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	60.325	29.344	2.626	92.295	87.626
Amortizaciones y depreciaciones	7.765	2.538	610	10.913	9.708
Honorarios y retribuciones por servicios	5.343	8.177	1.354	14.874	12.179
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	51.136	5.143	55	56.334	54.702
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	15.950	25	4.656	20.631	20.085
Impuestos, tasas y contribuciones	15.152	2.715	11.749	29.616	25.914
Honorarios a directores (Nota 25)	-	15.762	-	15.762	15.481
Alquileres y expensas	3.019	563	19	3.601	3.368
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	2.063	2.063	1.336
Otros gastos	3.674	2.156	134	5.964	5.711
Total al 31 de marzo de 2026	174.047	66.423	23.266	263.736	-
Total al 31 de marzo de 2025	173.286	60.625	22.964	-	256.875

22. Costos

	31.03.2026	31.03.2025
Inventarios al inicio del período	202.183	36.664
Compras y gastos	179.688	160.989
Diferencia de conversión	(1.876)	(2.338)
Transferencias	46.487	94.328
Recupero / (cargo) por desvalorización	8.284	(11.057)
Inventarios al cierre del período	(260.719)	(105.300)
Total costos	174.047	173.286

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para el período finalizado el 31 de marzo de 2026 y el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025:

	31.03.2026	30.06.2025
Real estate	259.022	200.656
Otros	1.697	1.527
Total inventarios al cierre del período (*)	260.719	202.183

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

23. Otros resultados operativos, netos

	31.03.2026	31.03.2025
Juicios y otras contingencias	(4.668)	(3.325)
Donaciones	(917)	(996)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.259	1.418
Honorarios por administración	1.209	978
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	-	3.411
Resultado por venta de propiedad, planta y equipo	2	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	8.284	(11.057)
Otros	1.501	1.785
Total otros resultados operativos, netos	7.670	(7.786)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

24. Resultados financieros, netos

	<u>31.03.2026</u>	<u>31.03.2025</u>
Ingresos financieros:		
- Intereses ganados	8.259	4.715
Total ingresos financieros	<u>8.259</u>	<u>4.715</u>
Costos financieros:		
- Intereses perdidos	(54.615)	(29.906)
- Otros costos financieros	(13.219)	(7.159)
Total costos financieros	<u>(67.834)</u>	<u>(37.065)</u>
Otros resultados financieros:		
- Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	33.699	50.362
- Diferencia de cambio, neta	90.729	33.741
- Resultado por recompra de obligaciones negociables	(32)	538
- Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	(2.046)	1.620
- Otros resultados financieros	-	(7.058)
Total otros resultados financieros	<u>122.350</u>	<u>79.203</u>
- RECPAM	15.487	22.581
Total resultados financieros, netos	<u>78.262</u>	<u>69.434</u>

25. Transacciones con partes relacionadas

El siguiente es un resumen de los saldos con partes relacionadas al 31 de marzo de 2026 y al 30 de junio de 2025:

<u>Rubro</u>	<u>31.03.2026</u>	<u>30.06.2025</u>
Créditos por ventas y otros créditos	42.503	65.509
Inversiones en activos financieros	27.193	10.297
Préstamos	(404)	(1.520)
Instrumentos financieros derivados	(77.942)	-
Deudas comerciales y otras deudas	(22.235)	(25.420)
Total	<u>(30.885)</u>	<u>48.866</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	31.03.2026	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	335	365	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	513	3.265	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	457	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	59	64	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	23.392	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	4.144	2.358	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(617)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	20	6	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(289)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	-	(1.070)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	7	11	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(16)	(75)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	123	61	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	-	20	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	4.895	28.237		
Cresud	732	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(7.285)	(3.964)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	6.452	4.058	Bonos	Inversiones en activos financieros
	(77.942)	-	Warrants	Instrumentos financieros derivados
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(78.046)	90		
Amauta Agro S.A.	9	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(5)	Anticipos recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Helmir S.A.	(404)	(450)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(395)	(452)		
Directores	(6.028)	(8.041)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	6	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	13	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.124	7.655	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(106)	(126)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.728	2.974	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Levim LTD	29.570	30.945	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Golden Juniors Segregated Portfolio	17.500	-	Fondos comunes de inversión	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina S.A.	(8.386)	(12.176)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(59)	(124)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	214	114	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(61)	(37)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(250)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	152	47	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	42.661	20.991		
Total al cierre del periodo / ejercicio	(30.885)	48.866		

(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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	31.03.2026	31.03.2025	Descripción de la operación
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Comparaencasa Ltd.	(3.288)	(313)	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(187)	94	Operaciones financieras
	(31)	(9)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	622	511	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	(2.882)	283	
Cresud	575	604	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(12.797)	(11.204)	Servicios corporativos
	(993)	(40)	Operaciones financieras
Total controlante	(13.215)	(10.640)	
Helmir S.A.	(9)	6	Operaciones financieras
Futuros y Opciones.com S.A.	(114)	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(123)	6	
Directores	(15.762)	(15.481)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(379)	(700)	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	1.361	1.293	Operaciones financieras
Golden Juniors Segregated Portfolio	9.553	-	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	2.233	2.341	Operaciones financieras
Otras	113	109	Servicios corporativos
	(283)	(237)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(533)	(964)	Operaciones financieras
	(633)	(727)	Donaciones
	(930)	(1.147)	Honorarios y remuneraciones
	(537)	(564)	Servicios legales
Total otras	(5.797)	(16.077)	
Total al cierre del período	(22.017)	(26.428)	

(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 nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	31.03.2026	31.03.2025	Descripción de la operación
Puerto Retiro S.A.	-	(44)	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	-	(44)	
Cresud	(109.389)	(71.423)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	-	(4.035)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(109.389)	(75.458)	
Cyrsa S.A.	-	773	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	2.188	5.520	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	2.810	484	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	4.998	6.777	

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
 Anexo B – Activos intangibles
 Anexo C – Inversiones en acciones
 Anexo D – Otras inversiones
 Anexo E – Previsiones y provisiones
 Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados
 Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera

Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
 Nota 11 Activos intangibles
 Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
 Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
 Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
 Nota 22 Costos
 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)	31.03.2026	30.06.2025
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	36,07	1.373,00	49.518	43.799
Euros	0,01	1.584,44	16	18
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	26,85	1.382,00	37.107	39.527
Total Créditos y otros créditos			86.641	83.344
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	77,53	1.373,00	106.445	171.647
Libras	0,72	1.817,99	1.305	1.093
Nuevo Israel Shekel	8,89	438,88	3.902	3.361
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	17,72	1.382,00	24.484	7.323
Total inversiones en activos financieros			136.136	183.424
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	26,09	1.373,00	35.827	204.468
Pesos Uruguayos	0,06	34,16	2	3
Libras	-	1.817,99	4	5
Euros	0,01	1.584,44	23	14
Nuevo Israel Shekel	-	438,88	1	1
Reales	0,01	262,00	3	3
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			35.860	204.494
Total Activo			258.637	471.262
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	30,53	1.382,00	42.196	40.529
Pesos Uruguayos	0,59	34,16	20	29
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	6,01	1.382,00	8.307	12.060
Total Deudas comerciales y otras deudas			50.523	52.618
Préstamos				
Dólares estadounidenses	657,95	1.382,00	909.286	812.474
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,29	1.382,00	404	1.519
Total Préstamos			909.690	813.993
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,06	1.382,00	85	36
Total Instrumentos financieros derivados			85	36
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	6,58	1.382,00	9.089	5.410
Total pasivo por arrendamientos			9.089	5.410
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	93,41	438,88	40.995	39.856
Total Provisiones			40.995	39.856
Total Pasivo			1.010.382	911.913

(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 marzo de 2026 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Otros hechos relevantes del período

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 12.238 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 205.141 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 27.386 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.

Como consecuencia de la incorporación de esta nueva modalidad de ejercicio, las opciones emitidas por la Sociedad, que se encontraban clasificadas como instrumentos de patrimonio neto, han sido reclasificadas al rubro instrumentos financieros dentro del pasivo, dado que la alternativa de liquidación, pagando solamente el valor nominal de las acciones, implica la entrega de un número variable de acciones en función del valor de cotización de la acción al inicio de período del ejercicio. Dicha reclasificación ha sido efectuada a valor razonable, reconociéndose la diferencia inicial dentro de la Prima de emisión.

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.

Ejercicio de warrants

Durante el período de nueve meses finalizado el 31 de marzo de 2026, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 3,9 millones, equivalentes a ARS 6.304 millones, correspondientes a la conversión de 34.571.198 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 48.276.327 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Banco Hipotecario S.A. – Pago de dividendos en efectivo

Con fecha 30 de marzo de 2026, mediante Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, se aprobó el pago de un dividendo por la suma de ARS 12.703 millones, el cual reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados equivale a ARS 13.133 millones. El mismo será abonado en 3 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, computándose en moneda homogénea de la fecha de pago de cada cuota.

A la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados se encuentra pendiente la autorización del BCRA.

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 marzo de 2026.