

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros consolidados al 30 de junio de 2026 y 2025 y por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024.

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: 846.115.922 acciones. (*)

Capital suscrito, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS): 8.461.

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: 466.459.045 acciones.

Porcentaje de votos de la sociedad controlante (participación directa) sobre el patrimonio: 55,14% (1).

Clase de acciones	COMPOSICIÓN DEL CAPITAL SOCIAL	
	Acciones autorizadas a realizar oferta pública (cantidad)(2)	Suscripto, emitido e integrado valor nominal (millones de ARS)
Ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y con derecho a un voto por acción	846.115.922	8.461

(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 30 de junio de 2026 se encontraba pendiente de inscripción el aumento de capital por ejercicio de warrants resuelto por directorio en fecha 28/05/2026.

Índice

Glosario de términos.....	1
Estado de Situación Financiera Consolidado	2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado	3
Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado	4
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	7
Notas a los estados financieros consolidados:	
Nota 1 - Información general y del negocio del Grupo	8
Nota 2 - Resumen de las políticas contables materiales.....	9
Nota 3 - Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios.....	27
Nota 4 - Adquisiciones y disposiciones	28
Nota 5 - Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable	30
Nota 6 - Información por segmentos	36
Nota 7 - Información sobre las principales subsidiarias	39
Nota 8 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.....	41
Nota 9 - Propiedades de inversión	43
Nota 10 - Propiedades, planta y equipo	48
Nota 11 - Propiedades para la venta	48
Nota 12 - Activos intangibles.....	49
Nota 13 - Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos	49
Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría	50
Nota 15 - Créditos por ventas y otros créditos.....	53
Nota 16 - Información de flujo de efectivo	54
Nota 17 - Patrimonio	55
Nota 18 - Deudas comerciales y otras deudas	59
Nota 19 - Provisiones.....	60
Nota 20 - Préstamos	61
Nota 21 - Impuestos.....	63
Nota 22 - Arrendamientos	66
Nota 23 - Ingresos	67
Nota 24 - Costos	67
Nota 25 - Gastos por naturaleza	67
Nota 26 - Otros resultados operativos, netos	68
Nota 27 - Resultados financieros, netos.....	68
Nota 28 - Resultado por acción	69
Nota 29 - Beneficios a empleados y pagos basados en acciones	69
Nota 30 - Transacciones con partes relacionadas	71
Nota 31 - Resolución General N° 622 de la CNV	71
Nota 32 - Activos y pasivos en moneda extranjera	76
Nota 33 - Otros hechos relevantes del ejercicio	76
Nota 34 - Hechos posteriores.....	77

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 consolidados del Grupo.

Términos	Definiciones
ABL	Área Bruta Locativa
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BCRA	Banco Central de la República Argentina
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CSJN	Corte Suprema de Justicia de la Nación
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
DFL	Dolphin Fund Ltd.
DN B.V.	Dolphin Netherlands B.V.
ECLASA	E-Commerce Latina S.A.
EE.UU.	Estados Unidos
EHSA	Entertainment Holdings S.A.
FACPCE	Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas
Fibesa	Fibesa S.A.U.
FPC	Fondo de promoción colectivo
GCBA	Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
GCDI	GCDI S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IPC	Índice de precios al consumidor
IRSA, la Compañía, la Sociedad o Nosotros	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
IRSA CP	IRSA Propiedades Comerciales S.A.
MEP	Mercado Electrónico de Pagos
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF o IFRS	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Shekel Israelí
PAMSA	Panamerican Mall S.A.
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
SHEFA INVESTMENTS	SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)
SRA	Sociedad Rural Argentina S.A.
Tandanor	Tandanor S.A.C.I. y N.
TOCF	Tribunal Oral en lo Criminal Federal
U.P.	Uso portuario

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Consolidado al 30 de junio de 2026 y 2025

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	9	3.372.350	3.131.250
Propiedades, planta y equipo	10	71.704	72.237
Propiedades para la venta	11, 24	252.004	166.561
Activos intangibles	12	28.200	24.211
Derecho de uso de activos	13	20.529	15.872
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	8	263.390	237.987
Activos por impuesto diferido	21	11.088	9.242
Créditos por impuesto a las ganancias		16	77
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	8.673	44.065
Inversiones en activos financieros	14	28.980	36.810
Total del activo no corriente		4.056.934	3.738.312
Activo corriente			
Propiedades para la venta	11, 24	17.758	47.670
Inventarios	24	2.087	1.631
Créditos por impuesto a las ganancias		621	469
Créditos por ventas y otros créditos	14, 15	204.849	173.591
Inversiones en activos financieros	14	459.395	292.156
Instrumentos financieros derivados	14	17	-
Efectivo y equivalentes de efectivo	14	112.992	236.139
Total del activo corriente		797.719	751.656
TOTAL DEL ACTIVO		4.854.653	4.489.968
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		2.279.754	2.107.122
Interés no controlante		140.656	125.752
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.420.410	2.232.874
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	14, 20	830.987	680.816
Pasivo por arrendamientos	13	8.076	4.364
Pasivos por impuesto diferido	21	1.013.641	994.893
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	78.112	81.389
Provisiones	19	47.827	42.964
Remuneraciones y cargas sociales		131	166
Total del pasivo no corriente		1.978.774	1.804.592
Pasivo corriente			
Préstamos	14, 20	175.712	183.409
Pasivo por arrendamientos	13	5.366	6.883
Deudas comerciales y otras deudas	14, 18	177.837	161.450
Impuesto a las ganancias a pagar		65.811	74.291
Provisiones	19	5.977	6.926
Instrumentos financieros derivados	14	-	65
Remuneraciones y cargas sociales		24.766	19.478
Total del pasivo corriente		455.469	452.502
TOTAL DEL PASIVO		2.434.243	2.257.094
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		4.854.653	4.489.968

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros 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 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

Saúl Zang
VICEPRESIDENTE I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos	23	657.599	625.706	611.728
Costos	24, 25	(258.185)	(245.375)	(203.399)
Resultado bruto		399.414	380.331	408.329
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	193.797	(3.338)	(652.773)
Gastos generales y de administración	25	(95.916)	(91.666)	(69.417)
Gastos de comercialización	25	(36.614)	(32.027)	(32.319)
Otros resultados operativos, netos	26	(15.324)	(22.775)	(8.879)
Resultado operativo		445.357	230.525	(355.059)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	39.134	37.292	63.374
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		484.491	267.817	(291.685)
Ingresos financieros	27	10.139	8.599	63.101
Costos financieros	27	(94.528)	(60.566)	(91.319)
Otros resultados financieros	27	150.005	91.252	196.874
RECPAM	27	20.899	15.146	4.610
Resultados financieros, netos		86.515	54.431	173.266
Resultado antes de impuesto a las ganancias		571.006	322.248	(118.419)
Impuesto a las ganancias	21	(150.029)	(60.337)	75.496
Resultado del ejercicio		420.977	261.911	(42.923)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (i)		(1.749)	(1.071)	(7.103)
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(1.749)	(1.071)	(7.103)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		419.228	260.840	(50.026)
Resultado del ejercicio atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		393.510	260.661	(34.216)
Interés no controlante		27.467	1.250	(8.707)
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		392.189	259.853	(40.949)
Interés no controlante		27.039	987	(9.077)
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)				
Básico		505,15	348,94	(46,11)
Diluido		505,15	319,05	(46,11) (iii)

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros consolidados.

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

(ii) Ver nota 28 a los presentes estados financieros consolidados.

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

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

Noemí 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

Saúl Zang
VICEPRESIDENTE I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants (ii)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (v)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	613.981	33.153	908.254	(85.499)	89.259	345.332	(123.702)	318.719	2.107.122	125.752	2.232.874
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	393.510	393.510	27.467	420.977
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.321)	-	(1.321)	(428)	(1.749)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.321)	393.510	392.189	27.039	419.228
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	13.067	-	29.239	(42.306)	-	-	-
Ejercicio de warrants (ii)	836	-	54	(4.243)	171.019	-	-	-	-	-	167.666	-	167.666
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.341	3.341
Distribución de dividendos (iii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.018)	(219.018)	(14.802)	(233.820)
Reserva por pagos basados en acciones (iv)	1	(1)	-	-	-	335	-	-	1.058	-	1.393	-	1.393
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	674	-	674	(674)	-
Modificación en los términos de ejercicio de warrants emitidos por la Sociedad (ii)	-	-	-	(28.910)	(141.362)	-	-	-	-	-	(170.272)	-	(170.272)
Saldos al 30 de junio de 2026	8.370	91	614.035	-	937.911	(85.164)	102.326	345.332	(94.052)	450.905	2.279.754	140.656	2.420.410

(i) Incluye ARS 31 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(ii) Ver Nota 17 y 33 a los presentes estados financieros consolidados.

(iii) Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(iv) Ver Nota 29 a los presentes estados financieros consolidados.

(v) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de junio 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	(9.589)	(6.236)	66.087	(173.964)	(123.702)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	(1.321)	-	-	(1.321)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	(1.321)	-	-	(1.321)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	29.239	-	29.239
Reserva por pagos basados en acciones	1.824	-	-	(766)	1.058
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	674	674
Saldos al 30 de junio de 2026	(7.765)	(7.557)	95.326	(174.056)	(94.052)

(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 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

Saúl Zang
VICEPRESIDENTE I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	613.883	41.150	890.719	(19.188)	89.259	345.332	14.088	25.698	2.008.356	2.145.753
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	260.661	260.661	1.250
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(808)	-	(808)	(263)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(808)	260.661	259.853	987
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.360)	32.360	-	-
Recompra de acciones propias	(115)	115	-	-	-	-	-	-	(26.046)	-	(26.046)	-
Ejercicio de warrants	210	-	98	(7.997)	17.535	-	-	-	-	-	9.846	9.846
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	314	314
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(145.526)	-	(145.526)	(158.018)
Distribución de acciones propias	257	(257)	-	-	-	(66.397)	-	-	66.397	-	-	-
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	86	-	-	(86)	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	639	-	(454)	185
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	613.981	33.153	908.254	(85.499)	89.259	345.332	(123.702)	318.719	2.107.122	2.232.874

(i) Incluye ARS 123 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(ii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de junio 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	(50.057)	135.839	(5.428)	108.134	(174.400)	14.088
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(808)	-	-	(808)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(808)	-	-	(808)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	(32.360)	-	(32.360)
Recompra de acciones propias	(26.046)	-	-	-	-	(26.046)
Distribución de dividendos	-	(72.763)	-	(72.763)	-	(145.526)
Distribución de acciones propias	66.397	-	-	-	-	66.397
Reserva por pagos basados en acciones	117	-	-	-	(203)	(86)
Reasignación de reservas	-	(63.076)	-	63.076	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	639	639
Saldos al 30 de junio de 2025	(9.589)	-	(6.236)	66.087	(173.964)	(123.702)

(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 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

Saúl Zang
VICEPRESIDENTE I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 (Importes expresados en millones de pesos argentinos, a menos que se indique lo contrario)

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante													
	Capital social			Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera											
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	613.823	43.347	885.595	3.472	69.422	345.332	81.386	454.789	2.504.530	154.474	2.659.004
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.216)	(34.216)	(8.707)	(42.923)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.733)	-	(6.733)	(370)	(7.103)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.733)	(34.216)	(40.949)	(9.077)	(50.026)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	19.837	-	73.685	(93.522)	-	-	-
Recompra de acciones propias	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(49.733)	-	(49.733)	-	(49.733)
Ejercicio de warrants	51	-	-	60	(2.197)	5.124	-	-	-	-	-	3.038	-	3.038
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	(22.481)	-	-	-	22.481	-	-	-	-
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	179	179
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.093)	(303.209)	(410.302)	(8.263)	(418.565)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(179)	-	-	179	-	-	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)	84	-
Incorporación de acciones propias	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.856	1.856	-	1.856
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	-	234	613.883	41.150	890.719	(19.188)	89.259	345.332	14.088	25.698	2.008.356	137.397	2.145.753

(i) Incluye ARS 63 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los presentes estados financieros consolidados.

(ii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de junio de 2024 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva para futuros dividendos	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2023	(22.988)	62.154	1.305	215.227	(174.312)	81.386
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(6.733)	-	-	(6.733)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	(6.733)	-	-	(6.733)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	73.685	-	-	-	73.685
Recompra de acciones propias	(49.733)	-	-	-	-	(49.733)
Emisión de acciones	22.481	-	-	-	-	22.481
Distribución de dividendos	-	-	-	(107.093)	-	(107.093)
Reserva por pagos basados en acciones	183	-	-	-	(4)	179
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(84)	(84)
Saldos al 30 de junio de 2024	(50.057)	135.839	(5.428)	108.134	(174.400)	14.088

(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 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 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

Saúl Zang
VICEPRESIDENTE I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas:				
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	16	270.374	355.401	207.143
Impuesto a las ganancias pagado		(119.086)	(7.217)	(14.420)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		151.288	348.184	192.723
Actividades de inversión:				
Adquisición de participación en asociadas		(8.123)	-	-
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos		-	(47)	-
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(84.927)	(52.485)	(23.978)
Cobros por venta de propiedades de inversión		2.106	10.361	86.462
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(8.443)	(10.606)	(6.197)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		2	16	19
Adquisición de activos intangibles		(1.058)	(2.434)	(1.360)
Pagos por combinación de negocios, netos del efectivo adquirido		(2.357)	-	-
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos		7.923	4.832	21.031
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos		-	8.685	44.278
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados, netos		(1.446)	(291)	2.667
Adquisición de inversiones en activos financieros		(877.361)	(462.573)	(709.035)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		645.553	358.635	718.388
Intereses cobrados		42.924	34.474	19.634
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		2.729	1.562	3.510
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	-	(415)
Incremento de préstamos otorgados		(1.115)	-	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(283.593)	(109.871)	155.004
Actividades de financiación:				
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		379.861	498.564	210.308
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(148.372)	(163.286)	(190.036)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		10.699	(17.758)	71.918
Intereses pagados		(70.824)	(62.313)	(114.186)
Recompra de obligaciones negociables propias		-	(80.328)	(2.139)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		1.738	314	179
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos		-	87	-
Dividendos pagados		(165.840)	(107.700)	(283.792)
Ejercicio de warrants		7.396	9.846	3.038
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(2.088)	(3.950)	(1.073)
Recompra de acciones propias		-	(26.046)	(49.733)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación		12.570	47.430	(355.516)
(Disminución) / aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(119.735)	285.743	(7.789)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	14	236.139	52.687	60.425
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(3.696)	(121.617)	(20.243)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		284	19.326	20.294
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	14	112.992	236.139	52.687

Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros 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

Saúl Zang
VICEPRESIDENTE I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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. Elsztain.

Los presentes estados financieros consolidados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 3 de septiembre de 2026.

Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, el Grupo posee 18 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 8), 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 diecisiete centros comerciales 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), cuatro en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda, Soleil, Terrazas de Mayo y Al Oeste, encontrándose este último en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo), el recientemente adquirido Los Gallegos en la ciudad de Mar del Plata en la Provincia de Buenos Aires, 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 Liao Liao, 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.

Contexto económico en que opera el Grupo

El Grupo desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por una continuidad del proceso de estabilización macroeconómica, con una recuperación gradual de la actividad económica, una desaceleración de la inflación, la consolidación del equilibrio fiscal y un esquema cambiario más flexible. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Durante el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, la economía argentina continuó mostrando una recuperación gradual de la actividad, observándose un desempeño favorable en los sectores agropecuario, energético y minero, mientras que otros sectores presentaron una evolución más heterogénea a lo largo del ejercicio.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2025 y el 30 de junio de 2026, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 34%, consolidando la tendencia de desaceleración observada durante el ejercicio. En junio de 2026, la variación mensual del IPC fue del 1,88%. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2026 se ubicaría en torno al 30%.
- **Tipo de Cambio:** Durante el ejercicio se mantuvo el régimen de flotación administrada dentro de bandas implementado en abril de 2025. En este contexto, el peso argentino continuó depreciándose frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de aproximadamente ARS 1.205 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.482 al 30 de junio de 2026.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2026, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,1% del PBI, asociado a la continuidad de las medidas implementadas para consolidar el equilibrio de las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contribuir al proceso de desinflación.

Entre el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el equilibrio fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y promoción de la inversión privada. Entre las principales se destacan:

- La continuidad de las medidas de desregulación económica y simplificación normativa impulsadas durante el ejercicio, así como la implementación de nuevas reformas orientadas a reducir restricciones regulatorias y mejorar el clima de negocios.
- La aprobación del Presupuesto 2026, elaborado sobre la base del objetivo de equilibrio fiscal y orientado a consolidar el proceso de estabilización macroeconómica.
- La implementación del Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI), incluyendo la evaluación y aprobación de proyectos de inversión y la prórroga del plazo para adherirse al régimen.
- La continuidad del programa acordado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), orientado a fortalecer las reservas internacionales, consolidar el proceso de estabilización macroeconómica y sostener el esquema cambiario vigente.
- La sanción y reglamentación del Régimen de Inocencia Fiscal y del Régimen Simplificado del Impuesto a las Ganancias, con el objetivo de promover la formalización de activos y simplificar el cumplimiento tributario.
- La continuidad del proceso de reducción de los derechos de exportación para distintos sectores productivos, incluyendo productos agroindustriales e industriales, con el objetivo de mejorar la competitividad y promover las exportaciones.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. Los estados financieros del Grupo deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

2. Resumen de las políticas contables materiales

2.1. Bases de preparación de los estados financieros consolidados

(a) Bases de preparación

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/09 y 576/10, ha establecido la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la FACPCE, que adoptan las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB, para las entidades incluidas en el régimen de oferta pública ya sea por su capital o por sus obligaciones negociables, o que hayan solicitado autorización para estar incluidas en el citado régimen.

La aplicación de tales normas resulta obligatoria para la Sociedad, a partir del ejercicio iniciado el 1° de julio de 2012.

Los presentes estados financieros consolidados han sido preparados de conformidad con la Resolución Técnica N° 26 "Normas Contables Profesionales: Adopción de las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés)". Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las políticas contables basadas en las Normas de Contabilidad NIIF adoptadas por la FACPCE como normas contables profesionales que son aplicables al 30 de junio de 2026.

Asimismo, fueron incluidas algunas cuestiones adicionales requeridas por la Ley General de Sociedades y/o regulaciones de la CNV, entre ellos, la información complementaria prevista en el último párrafo del artículo 1, capítulo III, título IV, de la Resolución General N° 622/13 de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Información financiera en economías hiperinflacionarias

Debido a que la Argentina ha sido considerada como una economía hiperinflacionaria para propósitos contables de conformidad con los lineamientos de la NIC 29 desde el 1° de julio de 2018, los presentes estados financieros consolidados han sido expresados en términos de la unidad de medida corriente al 30 de junio de 2026 de acuerdo con NIC 29.

La tabla a continuación muestra la evolución de dichos índices en los últimos dos ejercicios anuales y al 30 de junio de 2026 según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución N° 539/18:

<u>Variación de precios</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2024</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2025</u>	<u>Al 30 de junio</u> <u>de 2026</u>	<u>Acumulado 3 años al</u> <u>30 de junio de 2026</u>
Anual	272%	39%	34%	592%

Los principales procedimientos para la aplicación de la NIC 29 son los siguientes:

- Los activos y pasivos monetarios que se contabilizan a moneda de cierre de los estados financieros consolidados no son reexpresados porque ya están expresados en términos de la unidad monetaria actual a dicha fecha.
- Activos y pasivos no monetarios que se contabilizan a costo a la fecha de los estados financieros consolidados, y los componentes del patrimonio, se reexpresan aplicando los coeficientes de ajuste correspondientes
- Todos los componentes del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado se reexpresan mediante la aplicación de los coeficientes de actualización correspondientes.
- El efecto de la inflación en la posición monetaria neta de la Sociedad se incluye en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado dentro de "Resultados financieros, netos" en una nueva línea llamada RECPAM.
- Las cifras comparativas se han ajustado por inflación siguiendo el mismo procedimiento explicado en los puntos precedentes.

(b) Clasificación en corriente y no corriente

La presentación en el estado de situación financiera distingue entre activos y pasivos corrientes y no corrientes, conforme al ciclo operativo de cada actividad y considerando los derechos existentes al final del período sobre el que se informa. Los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos, liquidarlos o tener derecho a hacerlo dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de cierre del ejercicio.

En el caso de los pasivos, la clasificación se basa en si la entidad tiene derecho, en la fecha de presentación, a diferir su liquidación por al menos 12 meses. La clasificación no se ve afectada por expectativas futuras o eventos posteriores.

Todos los demás activos y pasivos se clasifican como no corrientes. Los activos y pasivos por impuestos corriente (impuesto a las ganancias a pagar) y diferido se presentan separados entre sí y de los otros activos y pasivos, como corrientes y no corrientes, respectivamente

(c) Moneda de presentación

Los presentes estados financieros consolidados se presentan en millones de pesos argentinos ("ARS"). A menos que se establezca lo contrario, o que el contexto lo exija de otro modo, las referencias a "montos en pesos" o "ARS", se encuentran en millones de pesos argentinos, las referencias a "USD" o "dólares US" son a millones de dólares estadounidenses y las referencias a "NIS" son a millones de nuevo shekel israelí.

(d) Cierre de ejercicio económico

El ejercicio económico de la Sociedad comienza el 1° de julio y finaliza el 30 de junio de cada año.

(e) Criterios contables

Ver Nota 2.2 a 2.25 con las políticas contables de cada rubro.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

(f) Flujos de efectivo

El Grupo presenta los flujos de efectivo provenientes de actividades operativas utilizando el método indirecto. Los intereses pagados se presentan dentro de las actividades de financiación. Los intereses cobrados por financiación de actividades operativas se encuentran dentro de actividades operativas, el resto se presentan dentro de las actividades de inversión. Las adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión se informan dentro de las actividades de inversión, debido a que refleja de manera más apropiada las actividades comerciales del Grupo. Los flujos de efectivo relativos a propiedades para la venta se presentan dentro de las actividades operativas, dado que estos activos se venden en el curso habitual de los negocios.

(g) Uso de estimaciones

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 de los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el ejercicio. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros consolidados. Los juicios más significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables del Grupo y las principales estimaciones y juicios críticos se describen en la Nota 3.

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Las siguientes normas y modificaciones de normas han sido publicadas por el IASB. A continuación, se detallan aquellas normas y modificaciones que potencialmente tengan algún impacto para el Grupo en el momento de su aplicación.

Normas y modificaciones adoptadas por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Falta de intercambiabilidad de monedas - Modificaciones a la NIC 21</i>	Las modificaciones a la NIC 21, emitidas en agosto de 2023, proporcionan orientación sobre la determinación del tipo de cambio ante la ausencia de convertibilidad entre dos monedas. Las modificaciones establecen criterios para identificar estas situaciones, lineamientos para la estimación del tipo de cambio aplicable y nuevos requerimientos de información a revelar, con el propósito de mejorar la consistencia y comparabilidad en la aplicación de la norma.	30/6/2026

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto material para el Grupo.

Normas y modificaciones todavía no adoptadas por el Grupo

Norma y modificación	Descripción	Fecha de aplicación para el Grupo en el ejercicio finalizado el
<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros - Modificaciones a la NIIF 9 y NIIF 7</i>	En mayo de 2024, el IASB emitió modificaciones a las NIIF 9 <i>Instrumentos financieros</i> y NIIF 7 <i>Instrumentos financieros: Información a revelar</i> con el objetivo de responder a las cuestiones que han surgido en la práctica e incluir nuevos requerimientos aplicables tanto a entidades financieras como a entidades no financieras. Estas modificaciones: (a) aclaran la fecha de reconocimiento y baja en cuentas de algunos activos y pasivos financieros, con una nueva excepción para algunos pasivos financieros liquidados a través de un sistema de pagos electrónicos y se cumplan determinadas condiciones; (b) aclaran e incorporan guías adicionales para evaluar si un activo financiero cumple el criterio de pago único de principal e intereses ("SPPI"); (c) incorporan nuevos requerimientos de información a revelar para determinados instrumentos con condiciones contractuales que pueden modificar los flujos de efectivo (como algunos instrumentos financieros con características vinculadas al cumplimiento de objetivos medioambientales, sociales y de gobernanza); y (d) actualizan la información a revelar sobre los instrumentos de patrimonio medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales ("FVOCI"). La modificación (b) es más relevante para las entidades financieras, pero las modificaciones de (a), (c) y (d) son relevantes para todas las entidades.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Mejoras anuales a las NIIF - Volumen 11	En septiembre de 2024, el IASB emitió las <i>Mejoras Anuales a las Normas NIIF – Volumen 11</i>, que incluyen modificaciones de alcance limitado a diversas normas con el objetivo de aclarar requerimientos existentes, eliminar inconsistencias y mejorar la uniformidad en su aplicación. Las principales modificaciones comprenden: (a) NIIF 1 – Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: mejoras destinadas a incrementar la consistencia entre la NIIF 1 y la NIIF 9 en relación con los requerimientos de contabilidad de cobertura y para incrementar la comprensibilidad de la NIIF 1; (b) NIIF 7 – Instrumentos Financieros: Información a Revelar: modificaciones para mejorar la consistencia de términos y expresiones utilizados en la norma junto con los utilizados en la NIIF 13 Medición del Valor Razonable; (c) NIIF 9 – Instrumentos Financieros: aclaraciones sobre la contabilización de la baja de pasivos por arrendamientos por parte del arrendatario cuando estos se extinguen, así como sobre determinadas inconsistencias entre la NIIF 9 y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes respecto del concepto del "precio de la transacción"; (d) NIIF 10 – Estados Financieros Consolidados: aclaraciones respecto de los requerimientos para determinar cuándo una entidad actúa como "agente de facto"; y (e) NIC 7 – Estado de Flujos de Efectivo: sustitución del término "método del costo" por "al costo", dado que el primero ya no se encuentra definido en las Normas NIIF de Contabilidad.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2026. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.
NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros	La NIIF 18 reemplaza a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros e introduce nuevos requerimientos destinados a mejorar la comparabilidad de la información financiera y la transparencia en la comunicación del desempeño de las entidades. La norma incorpora cambios significativos en la estructura y contenido de los estados financieros, particularmente en la presentación del estado de resultados. Entre los principales aspectos introducidos por la NIIF 18 se destacan: - la definición de categorías (operativas, de inversión y financiación) y subtotales específicos dentro del estado de resultados, con el objetivo de mejorar la comparabilidad entre entidades y presentar un resumen estructurado útil; - la incorporación de revelaciones específicas sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia que son comunicadas de manera pública por fuera de los estados financieros; - nuevos lineamientos para determinar la forma más adecuada de presentar los gastos en el estado de resultados, ya sea por naturaleza o por función, en función de cuál proporcione información más útil a los usuarios; y - la incorporación de requerimientos específicos sobre la agregación y desagregación de la información aplicables tanto a los estados financieros principales como a las notas. La Gerencia se encuentra evaluando los impactos que la adopción de la NIIF 18 podría tener sobre la presentación y revelación de los estados financieros, especialmente en relación con la estructura del estado de resultados y ciertos requerimientos de información a revelar. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, dicho impacto no ha sido aún determinado.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes Estados Financieros no ha sido aprobada por la CNV.
NIIF 19 Subsidiarias sin presentación pública: Información a revelar	La NIIF 19 establece un marco opcional de revelaciones reducidas para determinadas subsidiarias que aplican las Normas de Contabilidad NIIF. Las entidades que opten por aplicar esta norma continuarán utilizando los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación previstos en las demás NIIF, pero podrán aplicar un conjunto simplificado de requerimientos de información a revelar. El objetivo es reducir los costos asociados a la preparación de estados financieros, manteniendo al mismo tiempo información útil para los usuarios. La aplicación de la NIIF 19 está limitada a aquellas subsidiarias que: - no tienen obligación de presentar información pública; y - tienen una controlante última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas de Contabilidad NIIF.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.
Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria – Modificaciones a la NIC 21	En noviembre de 2025, el IASB emitió modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera. Las modificaciones tienen por finalidad proporcionar lineamientos específicos para la conversión de estados financieros cuando la moneda funcional difiere de la moneda de presentación, incorporando requerimientos para determinadas situaciones que no se encontraban expresamente contempladas por la norma. Entre los principales cambios, se establece que cuando una entidad posee una moneda funcional correspondiente a una economía no hiperinflacionaria y presenta sus estados financieros en una moneda de presentación hiperinflacionaria, los importes del período corriente y de los períodos comparativos deben convertirse utilizando el tipo de cambio de cierre de la fecha de presentación más reciente. Asimismo, las modificaciones disponen que, cuando una moneda de presentación deja de ser hiperinflacionaria, la entidad deberá aplicar prospectivamente los requerimientos generales de conversión previstos por la NIC 21. Adicionalmente, se incorporan disposiciones específicas para los casos en que una entidad cuya moneda funcional y de presentación corresponde a una economía hiperinflacionaria posee operaciones en el extranjero con moneda funcional no hiperinflacionaria. En estas circunstancias, la información comparativa de dichas operaciones no se convierte utilizando el tipo de cambio de cierre del período corriente, sino que se reexpresa mediante la aplicación del índice general de precios utilizado para la reexpresión de la información comparativa de acuerdo con la NIC 29 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias.	Períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada, aunque la misma a la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha sido aprobada por la CNV.

La Gerencia está estudiando el impacto que estas nuevas normas y modificaciones tendrán para el Grupo.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados no existen otras normas o modificaciones emitidas por el IASB que no sean efectivas todavía y que se espere que tengan un efecto significativo sobre el Grupo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.3. Alcance de la consolidación

(a) Subsidiarias

Las subsidiarias son todas aquellas entidades (incluyendo entidades estructuradas) sobre las cuales el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derechos a los resultados variables provenientes de su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar dichos resultados a través de su poder sobre la misma. El Grupo también analiza la existencia de control cuando no posee más del 50% de los derechos a voto de una entidad, pero posee la capacidad para definir sus actividades relevantes debido a la existencia de control de facto.

El Grupo utiliza el método de la compra para contabilizar las combinaciones de negocios. La contraprestación transferida por la adquisición de una subsidiaria es el valor razonable de los activos transferidos, los pasivos contraídos y las participaciones accionarias emitidas por el Grupo. Los costos de adquisición se cargan a resultados a medida que se incurren. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y pasivos contingentes asumidos en una combinación de negocios se miden inicialmente a sus valores razonables a la fecha de adquisición.

El Grupo reconoce los intereses no controlantes en la entidad adquirida ya sea a valor razonable o a la parte proporcional del interés no controlante de los activos netos de la entidad adquirida. El Grupo, adquisición por adquisición, selecciona el método a utilizar.

El excedente de la suma de la contraprestación transferida, el monto del interés no controlante en la entidad adquirida y el valor razonable de la participación anterior a la fecha de adquisición en la entidad adquirida, por sobre el valor razonable de los activos netos identificables adquiridos, se registra como llave de negocio. Si el total de la contraprestación transferida, el interés no controlante reconocido y la participación anterior es inferior al valor razonable de los activos netos de la entidad adquirida, la diferencia se reconoce directamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado como "Ganancia resultante de combinaciones de negocios".

El Grupo desarrolla sus negocios a través de diversas sociedades inversoras y operativas, se enumeran a continuación las principales:

Nombre de la Sociedad	País	Actividad Principal	% de participación Directa del Grupo		
			30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Con participación directa de IRSA:					
ECLASA	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Inversora Bolivar S.A.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Llao Llao Resorts S.A. (1)	Argentina	Hotelera	50,00%	50,00%	50,00%
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	76,34%	76,34%	76,34%
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Arcos	Argentina	Inmobiliaria	90,00%	90,00%	90,00%
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	53,68%	53,68%	53,68%
Fibesa	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	100,00%	100,00%
PAMSA	Argentina	Inmobiliaria	80,00%	80,00%	80,00%
Shopping Neuquén S.A.	Argentina	Inmobiliaria	99,95%	99,95%	99,95%
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
EHSA	Argentina	Inversora	70,00%	70,00%	70,00%
Centro de Entretenimiento La Plata S.A. (2)	Argentina	Inmobiliaria	-	-	100,00%
SHEFA INVESTMENTS	Argentina	Diseño y Desarrollo de Software	89,44%	93,63%	98,67%
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100,00%	100,00%	100,00%
Fideicomiso Shefa V.C.	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
LOS GALLEGOS, Martínez Navarro y Cía. S.A.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	-	-
TIENDA LOS GALLEGOS S.A.	Argentina	Inmobiliaria	100,00%	-	-
Con participación directa de ECLASA:					
Hoteles Argentinos S.A.U.	Argentina	Hotelera	100,00%	100,00%	100,00%
Palermo Invest S.A. (3)	Argentina	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Con participación directa de Tyrus S.A.:					
DFL y DN B.V.	Bermudas / Holanda	Inversora	99,65%	99,65%	99,63%
Shefa Holding LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
IRSA International LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Liveck Ltd. (4)	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Real Estate Strategies LLC	Estados Unidos	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%
Con participación directa de DFL y DN B.V.:					
Dolphin IL Investment Ltd.	Israel	Inversora	100,00%	100,00%	100,00%

- (1) El Grupo ha consolidado la inversión en Llao Llao Resorts S.A. considerando su participación accionaria y por la existencia de un acuerdo de accionistas que le brinda la mayoría en la toma de decisiones.
- (2) Absorbida por IRSA con fecha 1 de julio de 2024.
- (3) Incluye participación de ECLASA e IRSA.
- (4) Incluye participación de Tyrus S.A. e IRSA.

Excepto por los puntos mencionados anteriormente el porcentaje de votos no difiere del porcentaje de tenencia.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las subsidiarias para las que se considera que existen intereses no controlantes significativos. Cuantitativamente, el Grupo considera significativas a aquellas entidades que individualmente representan al menos un 20% del patrimonio atribuible al interés no controlante total al cierre de cada ejercicio. Asimismo, dentro de los aspectos cualitativos, se tienen en cuenta, entre otros factores, los riesgos específicos a los que está expuesta cada entidad individual, su rendimiento y la importancia que cada entidad posee dentro del Grupo.

En la Nota 7 se incluye información financiera resumida sobre las subsidiarias con intereses no controlantes significativos y otra información adicional.

(b) Cambios en participaciones en subsidiarias sin cambios de control

Las operaciones con intereses no controlantes que no resultan en una pérdida de control se registran como transacciones de patrimonio, es decir, como transacciones con accionistas en su carácter de tales. El valor registrado corresponde a la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación pagada y/o cobrada y la proporción adquirida y/o cedida del valor contable de los activos netos de la subsidiaria.

(c) Venta de subsidiarias con pérdida de control

Cuando el Grupo deja de tener control sobre una subsidiaria el interés retenido en la entidad se mide a su valor razonable a la fecha en la cual se pierde el control, reconociendo en resultados el cambio en el valor contable. El valor razonable es el valor contable inicial a los fines de la contabilización posterior del interés retenido como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, todos los montos anteriormente reconocidos en otros resultados integrales respecto de dicha subsidiaria se registran como si el Grupo hubiera vendido directamente los activos o pasivos relacionados. Dicho tratamiento contable puede generar que los montos ya reconocidos en otros resultados integrales se reclasifiquen en resultados.

(d) Asociadas y acuerdos conjuntos

Las asociadas son todas aquellas entidades sobre las cuales el Grupo tiene influencia significativa pero no control, representada generalmente por una tenencia de entre el 20% y menos del 50% de los derechos de voto de dicha entidad. Los acuerdos conjuntos son acuerdos contractuales mediante los cuales el Grupo y otra parte o partes poseen el control conjunto de dicho acuerdo. De conformidad con la NIIF 11, las inversiones en acuerdos conjuntos se clasifican como negocios conjuntos u operaciones conjuntas dependiendo de los derechos y obligaciones contractuales que tenga cada inversor, sin importar la estructura legal del acuerdo. Un negocio conjunto es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos netos del acuerdo. Una operación conjunta es un acuerdo por el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derechos a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relativos al acuerdo. El Grupo ha evaluado la naturaleza de sus acuerdos conjuntos y determinó que los mismos son negocios conjuntos.

Las inversiones en asociadas y negocios conjuntos se contabilizan por el método del valor patrimonial proporcional. De acuerdo a este método, la inversión se reconoce inicialmente al costo, y el valor contable aumenta o disminuye para reconocer la participación del inversor sobre el resultado de la asociada o negocio conjunto con posterioridad a la fecha de adquisición. La inversión del Grupo en asociadas incluye la llave de negocio identificada en la adquisición.

El Grupo determina a cada fecha de cierre si existe alguna prueba objetiva de desvalorización del valor de la inversión en la asociada o negocio conjunto. Si este es el caso, el Grupo calcula el monto de la desvalorización como la diferencia entre el valor recuperable de la asociada o negocio conjunto y su valor contable, y reconoce dicha diferencia en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

Las ganancias y pérdidas resultantes de transacciones entre el Grupo y la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros del Grupo sólo en la medida de los intereses en las asociadas del inversor no relacionado. Las pérdidas no realizadas se eliminan a menos que la transacción refleje indicios de desvalorización del valor del activo transferido. Las políticas contables de las asociadas o negocio conjunto se modifican para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo tiene en cuenta aspectos cuantitativos y cualitativos para determinar cuáles son las inversiones en asociadas o negocios conjuntos que se consideran significativas.

En la Nota 8 se incluye información financiera resumida y otra información de las asociadas del Grupo.

2.4. Información por segmentos

Los segmentos operativos se presentan de manera consistente con la información interna brindada a la máxima autoridad en la toma de decisiones, responsable de asignar recursos y evaluar el rendimiento de los mismos. Los segmentos operativos se describen en la Nota 6.

2.5. Conversión de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y de presentación

Las partidas que se incluyen en los estados financieros de cada una de las entidades del Grupo se miden utilizando la moneda del entorno económico principal en el que opera la entidad ("la moneda funcional"). Los estados financieros consolidados se presentan en pesos argentinos, que es la moneda de presentación del Grupo.

(b) Operaciones y saldos en moneda extranjera

Las operaciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio derivadas de cada transacción y por la conversión de los activos y pasivos monetarios nominados en moneda extranjera al cierre del ejercicio, se reconocen en el resultado del ejercicio.

Las ganancias y pérdidas por diferencia de cambio se presentan en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado dentro de otros resultados financieros, según corresponda, a menos que las mismas se hayan capitalizado.

(c) Empresas del Grupo

Los activos, pasivos y resultados de todas las entidades del Grupo que tienen una moneda funcional distinta de la moneda de presentación (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) se convierten a la moneda de presentación de la siguiente manera:

- (i) los activos, pasivos y llaves de negocio se convierten al tipo de cambio de cierre de cada ejercicio;
- (ii) los ingresos y gastos y las partidas registradas en otros resultados integrales se convierten a los tipos de cambio promedio (a menos que dicho promedio no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos de cambio vigentes a las fechas de las operaciones, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten al tipo de cambio vigente a las fechas de las operaciones); y
- (iii) todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

La política contable del Grupo consiste en contabilizar las diferencias de conversión de sus subsidiarias utilizando el método "paso a paso" conforme a lo establecido en la NIC 21.

2.6. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas propiedades del Grupo que se mantienen tanto para obtener ingresos por alquileres a largo plazo como para la apreciación de su valor y no son ocupadas por el Grupo para sus propias operaciones. Las propiedades de inversión incluyen, además, inmuebles que se están construyendo o desarrollando para su uso en el futuro como propiedades de inversión y otras tierras cuyo uso futuro aún no ha sido determinado. Las propiedades de inversión del Grupo comprenden principalmente la cartera de centros comerciales y edificios de oficinas, ciertas propiedades en desarrollo y otras tierras sin explotar.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Adicionalmente, el Grupo reconoce económicamente “excedentes constructivos” en aquellas propiedades que cumplan los siguientes requisitos: a) posean excedente constructivo que legalmente sean viables en base a la aplicación de Códigos de Planeamiento y/o Ordenanzas específicas aprobadas y b) tengan una viabilidad económica y comercial ya sea por su mercado de realización como de factibilidad constructiva (ver nota 9). Si por disposiciones legales o regulatorias o por aspectos comerciales y/o económicos el excedente constructivo solo puede ser realizado por el Grupo y el activo aún no ha sido construido, no se reconoce ese valor.

Cuando una propiedad es ocupada parcialmente por el Grupo, manteniendo el resto para la obtención de ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, el Grupo contabiliza las partes por separado. La parte que es ocupada por el Grupo se contabiliza como propiedades, planta y equipo, de conformidad con la NIC 16 “Propiedades, planta y equipo”; y la parte que se mantiene para obtener ingresos por alquileres o para la apreciación de su valor, o ambos, se trata como propiedades de inversión, de conformidad con la NIC 40 “Propiedades de inversión”.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente a costo. El costo comprende el precio de compra y los gastos directamente atribuibles, como, por ejemplo, honorarios legales, ciertos impuestos directos, comisiones y en los casos de propiedades en construcción, la activación de los costos financieros.

En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los gastos directos vinculados con la negociación de los contratos de alquiler (como pagos a terceros por servicios prestados y ciertos impuestos específicos vinculados con la celebración de los mismos) son activados dentro del valor contable de las propiedades de inversión respectivas y se amortizan durante el plazo de arrendamiento de estos contratos.

Los costos financieros correspondientes a propiedades en desarrollo o sujetas a renovaciones importantes se capitalizan. El costo financiero capitalizado se calcula utilizando el costo financiero promedio ponderado, luego de ajustarlo por préstamos asociados con desarrollos específicos. Cuando los préstamos se relacionan con desarrollos específicos, el monto capitalizado es el interés bruto incurrido sobre dichos préstamos, menos los ingresos por inversiones derivados de la inversión temporaria de los mismos. El costo financiero se capitaliza desde el inicio de la obra en desarrollo hasta la fecha de su finalización. La capitalización de los costos financieros se suspende cuando se interrumpe la actividad de construcción durante un período prolongado. El costo financiero también se capitaliza sobre el costo de compra de la tierra o propiedad adquirida específicamente para la construcción, pero sólo cuando ya se han iniciado las actividades de construcción.

Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se registran a su valor razonable. Las propiedades que se están refaccionando para mantener su uso como propiedad de inversión o para los que el mercado se ha vuelto menos activo continúan siendo medidas a su valor razonable. La propiedad en desarrollo se mide al valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable. Las propiedades de inversión en desarrollo para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Grupo espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se mide al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se haya completado, lo que ocurra primero.

Los valores razonables se determinan de manera diferente dependiendo del tipo de propiedad que se esté midiendo.

En general, el valor razonable de los edificios de oficinas y de las reservas de tierras se basa en precios de mercado activos comparables, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico, entre otros (Nivel 2).

El valor razonable de la cartera de centros comerciales del Grupo se basa en proyecciones de flujos de fondos descontados. Este método de valuación se utiliza comúnmente en la industria de centros comerciales en la región donde el Grupo lleva a cabo sus operaciones (Nivel 3).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

De acuerdo con lo establecido en la Resolución 576/10 de la CNV, las valuaciones se realizan en la fecha de los estados financieros por valuadores profesionales que poseen cualificaciones profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valuando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados. El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos actuales y otros supuestos que el mercado haría al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto sean reconocidos por el Grupo y el costo del bien pueda medirse de manera fiable. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se reconocen cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada es dado de baja.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado bajo el rubro "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las transferencias de activos, ya sea que se trate de activos clasificados como propiedades de inversión que se transfieren a otros rubros o viceversa, solo pueden realizarse cuando exista un cambio en su uso, que se encuentre evidenciado por: a) si una propiedad de inversión pasa a ser ocupada por el Grupo, la misma se reclasifica como propiedades, planta y equipo al comienzo de dicha ocupación; b) cuando una propiedad de inversión cambia su utilización, y esto se encuentra evidenciado por un proceso de desarrollo para prepararla para su venta o se modifica la intencionalidad del Grupo para su comercialización, la propiedad se transfiere a propiedades para la venta; c) si finaliza la ocupación por el Grupo de una propiedad, la misma se reclasifica desde propiedades, planta y equipo a propiedades para la venta o a propiedad de inversión de acuerdo al destino que el Grupo decida asignarle; o d) el inicio de operaciones de arrendamiento operativo con un tercero, por lo cual las propiedades para la venta se transfieren a propiedades de inversión. La transferencia de propiedades de inversión a otros rubros se realiza al valor razonable del activo en la fecha de cambio de uso y dicho valor razonable es el costo de la propiedad a efectos de contabilizaciones posteriores según la norma aplicable, NIC 16, NIIF 16 o NIC 2. Si una propiedad ocupada por el dueño se convierte en una propiedad de inversión, la sociedad valúa la propiedad por el importe en libros correspondiente previo al traslado y la clasifica como propiedad de inversión por el valor razonable en la fecha del cambio de uso. El Grupo tratará cualquier diferencia, a esa fecha, entre el importe en libros de la propiedad determinado y el valor razonable, de la misma forma en la que registraría una revaluación aplicando lo dispuesto en la NIC 16. En caso de la transferencia desde inventarios a propiedades de inversión, se tomará reconociendo el resultado entre su importe en libros anterior y su valor razonable. Cualquier diferencia entre el valor razonable de la propiedad a esa fecha y su importe en libros anterior se reconocerá en el resultado del ejercicio

El Grupo puede vender sus propiedades de inversión cuando considere que las mismas ya no forman parte del negocio de alquiler. El valor contable anterior a la venta es ajustado al precio de la transacción y el eventual ajuste es reconocido en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado dentro de "Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión".

Las propiedades de inversión se dan de baja cuando se venden, se permutan o cuando se dejan de utilizar en forma permanente y no se esperan beneficios económicos futuros derivados de sus ventas. La baja por venta o por permuta de las propiedades es contabilizada cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. Para los acuerdos incondicionales, esto sucederá cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, cuando dichas condiciones se han cumplido. Cuando el monto a cobrar por la venta de las propiedades es diferido el mismo se descuenta a valor actual. La diferencia entre el valor descontado y el monto a cobrar se trata como ingresos por intereses y se reconoce en cada período utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos directos relacionados con la venta se reconocen en la línea "otros resultados operativos, netos" del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado en el momento en que se incurren.

2.7. Propiedades, planta y equipo

Esta categoría de activos comprende principalmente edificios o partes de un edificio utilizadas con fines administrativos, máquinas, computadoras y otros equipos, rodados, muebles y útiles y mejoras en inmuebles, entre otros.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo también posee diferentes hoteles. En base a los respectivos acuerdos contractuales con los operadores de dichos hoteles y/o por ser operadores directos, el Grupo considera que mantiene una exposición significativa a las variaciones de los flujos de efectivo de las operaciones hoteleras, y en consecuencia, los hoteles se tratan como propiedades ocupadas por el Grupo y se clasifican en la línea "Propiedades, planta y equipo".

Todas las propiedades, planta y equipo ("PPE") se encuentran registradas a costo de incorporación al patrimonio reexpresado a la fecha de cierre, menos la depreciación y desvalorización acumulada, si las hubiere. El costo de incorporación al patrimonio incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los bienes. En el caso de propiedades en construcción, los costos que se activan, además de los financieros, son todos aquellos costos directamente atribuibles a las obras en curso, desde el momento en el que se inicia la construcción y hasta que dicho proceso haya concluido y los inmuebles se encuentren en condiciones de comenzar a funcionar operativamente.

Los costos posteriores al reconocimiento inicial se incluyen en el valor contable del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que dichos costos generen beneficios económicos futuros para el Grupo y los mismos puedan medirse de manera confiable. Dichos costos pueden incluir el costo de mejoras o de reemplazos de partes que reúnen las condiciones para su capitalización. El valor contable de la parte reemplazada es dado de baja. Las reparaciones y mantenimiento son imputados al estado de resultados y otros resultados integrales consolidado en el ejercicio en que se incurren. La depreciación, basada en un criterio de componentes, se calcula utilizando el método de la línea recta durante la vida útil estimada de los activos.

Al 30 de junio de 2026 la vida útil se detalla a continuación:

Edificios e instalaciones	Entre 5 y 50 años
Maquinarias y equipos	Entre 3 y 21 años
Otros.....	Entre 3 y 10 años

Al cierre de cada ejercicio se evalúa la existencia de indicios de deterioro del valor recuperable y/o vida útil residual de los activos. Si existiera algún indicio, se estima el importe recuperable y/o vida útil residual del/los activo/s deteriorado/s, y se procede al ajuste en caso de corresponder. Al cierre de cada ejercicio se estima la vida útil residual de los activos y se ajusta en caso de corresponder. El valor contable de un activo se reduce a su valor recuperable si su valor contable es mayor que su valor recuperable estimado.

Los resultados generados por la venta de estos activos son contabilizados cuando los riesgos y beneficios significativos han sido transferidos al comprador. En un intercambio incondicional esto sucede generalmente cuando el título de propiedad pasa al comprador y el comprador tenga la intención de efectuar el pago correspondiente. Para los acuerdos condicionales, la venta se reconoce cuando se han cumplido dichas condiciones. Los resultados por ventas se determinan comparando los importes cobrados, netos de los gastos directos relacionados con dichas ventas, con el valor contable a la fecha de cada transacción. Los resultados por venta de propiedades, planta y equipo se registran en la línea "Otros resultados operativos, netos", en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

Cuando se transfieren activos de propiedad, planta y equipo a propiedad de inversión, la diferencia entre el valor a costo transferido y el valor razonable de la propiedad de inversión se imputa en una reserva dentro del patrimonio neto.

2.8. Arrendamientos

El Grupo como arrendador:

Las propiedades del Grupo arrendadas a terceros bajo arrendamientos operativos son clasificadas como "Propiedades de inversión" en el estado de situación financiera consolidado. Ver Nota 2.21. para el reconocimiento de los ingresos por alquileres.

El Grupo como arrendatario:

En los casos que el Grupo actúa como arrendatario, se reconoce el activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento a valor presente respecto de aquellos contratos que cumplen con la definición de arrendamiento de acuerdo a la NIIF 16. El valor presente se calcula utilizando la tasa implícita del contrato en caso de que se pueda determinar o la tasa de endeudamiento del Grupo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo adquiere ciertos activos específicos (esencialmente maquinarias y equipos de computación y concesiones de explotación de inmuebles) bajo la forma de arrendamientos de acuerdo con NIIF 16. Los bienes adquiridos bajo esta modalidad se exponen como un activo al valor actual de los pagos mínimos futuros del arrendamiento (la tasa utilizada por el Grupo es entre 8,00% y 12,82%). Los activos arrendados capitalizados se deprecian durante la vida útil estimada de los mismos o durante la vigencia del arrendamiento, lo que finalice antes. La carga financiera total se distribuirá entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Los arrendamientos que entren por la excepción de la NIIF 16, en los cuales el Grupo actúa como arrendatario se imputan a resultados al momento en que se devengan. Los mismos incluyen principalmente contratos menores a un año y/o de valores no materiales.

2.9. Activos intangibles

(a) Llave de negocio

La llave de negocio representa los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no pueden ser individualmente identificados y reconocidos por separado por el Grupo en una adquisición de negocio. La llave de negocio se mide inicialmente como la diferencia entre el valor razonable de la contraprestación transferida, más el valor del interés no controlante de la entidad adquirida, más, en el caso de adquisiciones en etapas, el valor razonable de la participación mantenida sobre la entidad adquirida anterior a la fecha de adquisición y el valor razonable de los activos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

La llave de negocio no se amortiza, pero se revisa por desvalorización anualmente, o con mayor frecuencia si existen indicios de desvalorización.

A efectos de realizar la prueba de desvalorización, la llave de negocio se asigna a las unidades generadoras de efectivo que se espera se beneficien de la combinación de negocios. Las pérdidas por desvalorización se reconocen cuando el valor contable excede el importe recuperable, determinado como el mayor entre el valor en uso y el valor razonable menos costos de venta.

No se registraron desvalorizaciones materiales como consecuencia del análisis realizado.

(b) Software

Las licencias de software adquiridas se capitalizan en base a los costos incurridos para adquirir y poner en uso el software específico. Los costos relacionados con el mantenimiento de los programas de computación se reconocen como gasto en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo que son directamente atribuibles al diseño y prueba de los productos de software desarrollados y controlados por el Grupo se reconocen como activos intangibles cuando se cumplen los siguientes criterios: (i) es técnicamente posible completar el software para el uso establecido; (ii) la Gerencia intenta completar el software y usarlo o venderlo; (iii) existe la posibilidad de usar o vender el software; (iv) puede demostrarse que el software generará beneficios económicos futuros; (v) se encuentran a disposición suficientes recursos técnicos, financieros o de otra índole para completar el desarrollo y utilizar o vender el software; y (vi) el gasto atribuible al software puede medirse de manera confiable.

Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte del software incluyen los costos de personal asignado al desarrollo del mismo y una parte proporcional de los gastos fijos respectivos.

Otros gastos de desarrollo que no cumplen con estos criterios se reconocen como gastos en el resultado del ejercicio a medida que se incurren. Los costos de desarrollo anteriormente reconocidos como gasto no se reconocen como un activo en un período posterior.

Los costos de desarrollo de software de computación reconocidos como activos se amortizan durante su vida útil estimada, la cual no excede los 3 años.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.10. Propiedades para la venta

Las propiedades para la venta comprenden aquellas propiedades destinadas a su venta o que se encuentran en proceso de construcción con estos fines. Las propiedades para la venta se valúan al costo con límite en el valor recuperable. El costo comprende todos los costos directos de compra, costos de conversión y otros costos contraídos para llevar las propiedades para la venta a su condición y ubicación actual.

El Grupo generalmente realiza operaciones de permuta donde intercambia con terceros desarrolladores, parcelas de tierra u otros activos para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas. A cambio de los terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir por los desarrolladores. Cuando se reciban las unidades, las mismas serán clasificadas según el destino final del bien. Cuando la intención del Grupo sea vender los derechos, sin esperar a la entrega de las unidades, se reconocerán como propiedades para la venta.

Los derechos a recibir unidades futuras por permutas son reconocidos inicialmente a su costo (el cual está representado por el valor razonable del terreno cedido a la fecha de transacción) y los mismos no son ajustados con posterioridad, excepto que los mismos se hayan desvalorizado.

2.11. Inventarios

Los inventarios incluyen activos que se mantienen para ser vendidos en el curso normal de las actividades del Grupo, que se encuentran en proceso de producción o construcción con el objetivo de esa venta o que se tienen bajo la forma de materiales, suministros u otros activos, para ser consumidos en el proceso de producción de bienes y/o servicios.

Los inventarios se miden a costo o al valor neto de realización, el que sea menor.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los gastos de venta. El mismo es determinado de manera continua y tiene en cuenta el tipo de producto y su antigüedad, sobre la base de la experiencia anterior acumulada con respecto a la vida útil del producto. El Grupo revisa periódicamente el inventario y su antigüedad y registra una provisión por desvalorización de inventarios, según sea necesario.

El costo de los insumos, materiales y otros activos se determina utilizando el método del precio promedio ponderado y el costo de los restantes inventarios se determina utilizando el método de "primero entrado primero salido".

El costo comprende todos los costos de compra, costos de conversión y otros costos necesarios para que los mismos tengan su condición y ubicación actual. Los inventarios y materiales se registran inicialmente a su valor de contado y la diferencia entre ese valor y el monto pagado es considerada como costo financiero, en caso de corresponder.

2.12. Instrumentos financieros

El Grupo clasifica a sus activos financieros en dos categorías: activos medidos a valor razonable y activos medidos a costo amortizado. Esta clasificación depende de la naturaleza del instrumento y del modelo de negocio del Grupo.

Instrumentos de deuda

Un instrumento de deuda se clasifica a costo amortizado cuando se mantiene con el objetivo de cobrar los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pagos de capital e intereses. En caso contrario, se mide a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos medidos a costo amortizado se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociéndose sus resultados en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. El Grupo evalúa al cierre de cada ejercicio el deterioro de sus activos financieros medidos a costo amortizado, reconociendo las pérdidas correspondientes cuando existen indicios de desvalorización.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos medidos a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente a valor razonable y los costos de transacción se reconocen en resultados. El Grupo no ha designado instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en resultados para eliminar asimetrías contables.

Los cambios en los valores razonables y los resultados por ventas de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

Instrumentos de capital

Todas las inversiones en acciones de compañías que no son subsidiarias, asociadas ni negocios conjuntos del Grupo, se miden a valor razonable. Las inversiones en acciones mantenidas para negociar se registran a valor razonable con cambios en resultados. Para todas las otras inversiones en acciones, el Grupo puede hacer una elección irrevocable al momento del reconocimiento inicial y reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos en otros resultados integrales. El Grupo ha decidido reconocer los cambios en el valor razonable de estos instrumentos con cambios en resultados.

2.13. Instrumentos financieros derivados y operaciones de cobertura y opciones

Los instrumentos financieros derivados se miden a su valor razonable.

El Grupo administra las exposiciones a diversos riesgos utilizando diferentes instrumentos financieros. El Grupo no utiliza instrumentos financieros derivados con fines especulativos. A la fecha, el Grupo ha utilizado contratos de futuros, opciones de compra y venta y contratos en moneda extranjera, según se considere apropiado.

Los valores razonables de los instrumentos financieros derivados con cotización en mercados activos se miden en referencia a los precios de publicación en dichos mercados. El valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no poseen cotización en un mercado activo se determina utilizando técnicas de valuación. El Grupo selecciona entre diversos métodos de valuación y utiliza supuestos basados principalmente en condiciones de mercado existentes al cierre de cada ejercicio.

2.14. Créditos por ventas y otros créditos

Los créditos por ventas y otros créditos se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente, se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto aquellos créditos cuyos términos contractuales requieren su medición a valor razonable con cambios en resultados.

El Grupo aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para el reconocimiento de las pérdidas crediticias esperadas, constituyendo una provisión por incobrabilidad en función de las pérdidas esperadas durante la vida de los créditos. A tales efectos, los créditos se analizan en forma individual o colectiva según sus características de riesgo, considerando principalmente su antigüedad y el comportamiento de pago de los deudores.

El valor contable de los créditos se reduce a través de la provisión, y el monto de la pérdida se contabiliza en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado dentro de la línea "Gastos de comercialización". Los recuperos de los montos provisionados se reconocen en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

2.15. Deudas comerciales y otras deudas

Las deudas comerciales y otras deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

2.16. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a valor razonable, neto de los costos directos incurridos en la transacción. Los préstamos son contabilizados posteriormente a costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos directos iniciales) y el valor de cancelación se contabiliza como costo financiero durante el plazo de los préstamos, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.17. Provisiones

Las provisiones se contabilizan cuando: (i) el Grupo tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de hechos pasados; (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para cancelar dicha obligación; y (iii) el monto de la obligación puede estimarse de manera confiable. No se reconocen provisiones por pérdidas operativas futuras.

El monto de las provisiones se determina en base a los acontecimientos ocurridos hasta la fecha de los estados financieros, las estimaciones sobre los resultados de controversias y experiencia de los asesores legales en intimaciones, litigios y conciliaciones. A medida que se modifique la situación de las contingencias o haya mayor información disponible, el Grupo tal vez deba modificar sus estimaciones de costos futuros, los que podrían tener un efecto significativo sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

Las provisiones se miden al valor actual de los flujos de fondos estimados para cancelar la obligación, aplicando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El aumento de la provisión debido al paso del tiempo se reconoce en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

2.18. Beneficios a empleados

(a) Planes de contribuciones definidas

El Grupo cuenta con un plan de contribuciones definidas, es decir, un plan de pensiones a través del cual el Grupo realiza aportes fijos en una entidad separada. El Grupo no tiene obligaciones legales o implícitas de pagar aportes adicionales si el fondo no cuenta con activos suficientes para pagar todos los beneficios a los empleados por sus servicios en el ejercicio actual o en períodos anteriores. Los aportes se contabilizan como gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado en el ejercicio en el cual se incurren.

(b) Indemnizaciones

Las indemnizaciones se pagan cuando la relación laboral cesa, por decisión del empleador, antes de la fecha normal de jubilación o cuando un empleado acepta un retiro voluntario a cambio de dicha indemnización. El Grupo reconoce las indemnizaciones cuando se compromete ya sea a rescindir la relación laboral a través de un plan formal sin posibilidad de retiro, o a otorgar indemnizaciones como parte de una propuesta para alentar los retiros voluntarios.

(c) Gratificaciones

El Grupo contabiliza un pasivo y un gasto por gratificaciones en base a una fórmula que considera el resultado del ejercicio, después de ciertos ajustes. El Grupo registra una provisión cuando está obligado contractualmente o cuando exista una práctica en el pasado que haya creado una obligación implícita.

(d) Pagos basados en acciones

El valor razonable de los pagos basados en acciones se mide a la fecha de otorgamiento. El Grupo mide el valor razonable aplicando la técnica de valuación que considere más apropiada para cada instrumento. Las metodologías utilizadas pueden incluir el modelo de Black-Scholes u otros, según corresponda. Las valuaciones consideran factores tales como la no transferibilidad, restricciones al ejercicio y comportamiento de los empleados.

El valor razonable del pago basado en acciones se reconocerá como un gasto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado bajo el método de la línea recta durante el período en el cual el derecho a recibir el instrumento de capital se convierte en irrevocable ("período de devengamiento"), el cual estará basado en la mejor estimación disponible del número de instrumentos de capital que se esperan entregar. Dicha estimación se revisará siempre y cuando la información posterior indique que el número de instrumentos de capital que se esperan entregar difiera de las estimaciones originales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.19. Impuesto a las ganancias e impuesto diferido

El cargo por impuesto comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido, calculado conforme las normas vigentes en las jurisdicciones donde el Grupo opera (Argentina, Uruguay, EEUU, Bermudas, Islas Vírgenes Británicas, Holanda e Israel).

El impuesto a las ganancias se reconoce aplicando el método del impuesto diferido sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus valores contables. Sin embargo, los pasivos por impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de la llave de negocio o el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción diferente a una combinación de negocios y que a la fecha de la transacción no afecte los resultados contables ni impositivos. El impuesto a las ganancias diferido se determina utilizando las alícuotas (y leyes) que han sido aprobadas, o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado a la fecha de cierre de cada ejercicio y que se espera se apliquen cuando se realice el activo o se cancele el pasivo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido se registran en la medida en que sea probable la existencia de ganancias imponibles en el futuro contra las cuales se puedan compensar las diferencias temporarias.

El impuesto diferido se determina sobre las diferencias temporarias que surgen de las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, excepto cuando la oportunidad de reversión de las diferencias temporarias es controlada por el Grupo y es probable que las mismas no se revertan en el futuro.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan cuando existe la posibilidad legal de compensar activos por impuestos corrientes con pasivos por impuestos corrientes, y cuando los activos y pasivos por impuesto diferido están relacionados con impuestos a las ganancias gravados por la misma autoridad fiscal, ya sea sobre la misma entidad o diferentes entidades, siempre y cuando exista la intención de cancelar los saldos en forma neta.

El Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido y constituye provisiones por posiciones fiscales inciertas. Detalles cuantitativos en Nota 21.

2.20. Efectivo y equivalentes de efectivo

En el estado de flujo de efectivo consolidado, el efectivo y equivalentes de efectivo incluye el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambio de valor. No incluye descubiertos bancarios.

2.21. Reconocimiento de ingresos

El grupo identifica los contratos con clientes y evalúa los bienes y servicios comprometidos en el mismo para determinar las obligaciones de desempeño y su clasificación entre obligaciones de desempeño que se satisfacen al momento dado y a lo largo del tiempo.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño al momento dado se reconocen cuando el cliente obtiene el control del activo comprometido considerando si existe el derecho presente al cobro, si el cliente tiene la posesión física, si el cliente tiene el derecho legal y si se han transferido los riesgos y beneficios.

De acuerdo a NIIF 15, el Grupo reconoce los ingresos a lo largo del tiempo sobre los contratos de venta con clientes para el desarrollo inmobiliario en los cuales no existe un uso alternativo a la venta a ese cliente y tiene derecho a exigir el cobro del contrato. Cuando estas condiciones no se cumplen, los ingresos se reconocen en el momento de la entrega o la escrituración, según el caso, cuando estén concretadas las transferencias de riesgos, el cobro esté razonablemente asegurado y exista un precio ya determinado.

Los ingresos por satisfacción de obligaciones de desempeño a lo largo del tiempo sobre desarrollos inmobiliarios se reconocen midiendo el progreso hacia el cumplimiento de la obligación cuando el mismo puede ser medido con fiabilidad. Para dicha medición el Grupo utiliza el método de los recursos, es decir el esfuerzo consumido por la entidad y determina el porcentaje de avance en función a la estimación de costos del total del desarrollo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los ingresos del Grupo se reconocen contablemente al valor altamente probable de la contraprestación a la cual tendrá derecho a cambio de transferir los productos o servicios al cliente que no se espera que sufra reversiones significativas.

- Alquileres y servicios - Centros comerciales

Los ingresos provenientes de las actividades desarrolladas en los centros comerciales del Grupo incluyen principalmente ingresos por alquileres de locales comerciales bajo la forma de arrendamientos operativos, derechos de admisión, comisiones e ingresos por diferentes servicios brindados a los locatarios del Grupo.

El Grupo ha determinado que, en todos los arrendamientos operativos, el plazo de arrendamiento a efectos contables es el mismo que el plazo del contrato. El Grupo concluyó que a pesar de que los arrendamientos pueden ser cancelados, en virtud de lo establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación en su artículo 1.221, los inquilinos incurrirían en importantes “penalizaciones económicas” y otras desventajas si se rescindieran los contratos de arrendamiento antes de su vencimiento. El Grupo considera que estas desventajas son de una magnitud tal que la continuidad de los contratos de arrendamiento por parte de los inquilinos está razonablemente asegurada al inicio de la locación. El Grupo llega a esta conclusión teniendo en cuenta factores como: (i) la ubicación geográfica estratégica de las propiedades de inversión del Grupo; (ii) las características de los inquilinos (en su mayoría cadenas minoristas reconocidas local e internacionalmente); (iii) la disponibilidad limitada de espacios similares en zonas en donde el Grupo posee sus propiedades de inversión; (iv) la imagen de la marca de los inquilinos y otras consideraciones competitivas; (v) los gastos significativos incurridos por los inquilinos para renovar, mantener y mejorar los espacios alquilados para adaptarlos a su propia imagen; y (vi) que la mayoría de los inquilinos del Grupo sólo tienen locales en centros comerciales con algunos o ningún local a la calle.

Los locatarios de los centros comerciales deben generalmente abonar un alquiler que consiste en el mayor de: (i) un alquiler básico mensual (el “Alquiler Básico”) y (ii) un porcentaje específico de las ventas brutas mensuales del locatario (el “Alquiler Complementario”) que generalmente oscila entre el 2% y el 12% de las ventas brutas de los locatarios. Además, conforme a los contratos celebrados para la mayoría de las locaciones, el Alquiler Básico se ajusta por el Índice de Precios al Consumidor (IPC) de la República Argentina.

Por otra parte, algunos contratos de locación contienen cláusulas que establecen montos de alquileres variables en base a volúmenes específicos de ventas u otro tipo de índices.

Los ingresos por alquileres de locales y otros espacios en centros comerciales bajo arrendamientos operativos con incrementos de alquiler programados, los derechos de admisión y las comisiones por actuar como agente inmobiliario se reconocen en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado en forma lineal durante el plazo de dichos arrendamientos. Todos los incentivos otorgados por el Grupo a los locatarios, en caso de existir, son reconocidos como una reducción del ingreso por alquiler en forma lineal durante el plazo de arrendamiento.

Los alquileres contingentes, es decir los arrendamientos cuyos precios no son fijados y no pueden determinarse al comienzo de los mismos, se reconocen como ingresos en los períodos en los que se conocen y pueden determinarse. Los incrementos en los precios de los alquileres se contabilizan cuando los mismos han sido acordados con los inquilinos.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los centros comerciales del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los centros comerciales. La determinación de la necesidad o conveniencia de cualquier gasto común de expensas corresponde al locador. El Grupo asume el pago original de dichos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos.

Los ingresos por estos conceptos se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

En virtud de los contratos de locación celebrados, los locatarios también se obligan a participar de los fondos de promociones colectivas ("FPC") destinados a la publicidad y promoción de los centros comerciales del Grupo. Esta participación generalmente equivale a un porcentaje calculado sobre los precios de locación devengados mensualmente.

Los ingresos por estos conceptos también se incluyen dentro de ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos de publicidad y promoción. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

Por otra parte, los ingresos de los centros comerciales también incluyen ingresos por servicios de administración y otros servicios, tales como los espacios para estacionamiento. Dichos ingresos se reconocen en el resultado del ejercicio cuando los servicios son prestados.

- Alquileres y servicios - Oficinas y otras propiedades para alquiler

Los ingresos por oficinas y otras propiedades para alquileres incluyen principalmente ingresos por alquileres de oficinas bajo la forma de arrendamientos operativos, ingresos por servicios y recuperos de gastos obtenidos de inquilinos.

Los ingresos por alquileres de oficinas y otras propiedades alquiladas bajo arrendamientos operativos son reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado bajo el método de la línea recta durante el plazo de dichos arrendamientos. Cuando se otorgan incentivos, estos se contabilizan como parte de la contraprestación por el uso de la propiedad, y por lo tanto, se reconocen bajo el método de la línea recta.

Los contratos de locación también establecen que los gastos comunes de expensas de los edificios y otras propiedades en alquiler del Grupo se encuentran a cargo de los locatarios, generalmente en una proporción porcentual. Los gastos comunes de expensas comprenden todos aquellos gastos que resulten necesarios o convenientes, entre otros, al funcionamiento, mantenimiento, administración, seguridad, conservación, reparación, fiscalización, contratación de seguros y perfeccionamiento de los edificios y propiedades en alquiler. El Grupo ejerce la función de administración de las propiedades bajo alquiler. El Grupo asume el pago original de estos gastos, los cuales son posteriormente reembolsados por los locatarios. El Grupo considera que actúa como principal en estos casos. Los ingresos por estos conceptos se reconocen cuando los servicios son prestados y se incluyen dentro de los ingresos por alquileres y servicios separados de los gastos comunes de expensas. Estos gastos se imputan a resultados cuando se incurren.

- Actividades de ventas y desarrollos

Los ingresos por ventas y desarrollos de propiedades inmuebles incluyen principalmente los resultados de venta de propiedades para la venta. Los resultados por las ventas de propiedades son contabilizados cuando el control ha sido transferido al comprador. Esto sucede normalmente cuando se firman las escrituras de compraventa y la transacción es incondicional. En el caso de ventas condicionales, las ventas se registran cuando se cumplen estas condiciones.

El Grupo también realiza generalmente operaciones de permuta en donde intercambia, con terceros desarrolladores, parcelas de tierra para la construcción de propiedades en esas tierras permutadas a cambio de futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir. En ocasiones, el Grupo también recibe efectivo como parte de la transacción. El título de propiedad de las parcelas de tierra permutadas, junto con los riesgos y beneficios de las mismas es transferido al desarrollador al momento de la venta. El Grupo generalmente le exige al desarrollador que contrate seguros de caución o hipoteque la parcela a favor del Grupo como garantía de cumplimiento. Si el desarrollador no cumple con sus obligaciones, el Grupo ejecuta la hipoteca o los seguros de caución, junto con una penalidad en efectivo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Grupo determina que sus permutas tienen sustancia comercial y que las condiciones para la contabilización de los ingresos por la transferencia de las parcelas o terrenos se cumplen al momento en que se lleva a cabo la operación de permuta. Los ingresos se contabilizan al valor razonable de los bienes entregados, ajustados de corresponder por el monto en efectivo recibido y los mismos se reconocerán en el estado de resultados y otros resultados integrales dependiendo del rubro específico en el cual se encuentre el bien objeto de la permuta: de tratarse de activos dentro del rubro de Propiedad de inversión el ingreso se reconocerá en la línea de “Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión”, y en cambio, si se trata de un activo clasificado como Propiedad para la venta, dicho ingreso se reconocerá como un ingreso operativo por venta de propiedades para la venta. A cambio de las parcelas o terrenos cedidos, el Grupo generalmente recibe efectivo y/o un derecho a recibir futuras unidades integrantes de los emprendimientos a construir en las parcelas o terrenos permutados. Este derecho se reconoce inicialmente a su costo (siendo este el valor razonable del terreno cedido) como un activo intangible en el estado de situación financiera consolidado denominado “Unidades futuras a recibir por permutas”. Dicho activo intangible no es ajustado en ejercicios posteriores excepto se produzca una desvalorización del mismo.

El Grupo puede vender las unidades residenciales a terceros compradores una vez que las mismas están terminadas y han sido transferidas por el desarrollador. Bajo estas circunstancias, los ingresos de estas operaciones son reconocidos cuando el control ha sido efectivamente transferido al comprador. Esto normalmente sucede cuando se celebra la escritura traslativa de dominio.

Sin embargo, el Grupo puede comenzar a comercializar las unidades residenciales durante el período de construcción o aún antes de haber comenzado el mismo. En estos casos, los compradores generalmente entregan un pago inicial al Grupo, siendo el monto restante cancelado al momento de la transferencia efectiva de la unidad vendida al comprador. En estos casos, los resultados por estas ventas no son contabilizados hasta que las unidades no hayan sido terminadas y la transacción esté legalmente cerrada, es decir, cuando las unidades hayan sido transferidas a los compradores y las escrituras traslativas de dominio hayan sido firmadas. Ello es así porque en el caso de que el desarrollador no termine las unidades residenciales, y por consiguiente, no sean entregadas al comprador, el Grupo estará obligado contractualmente a devolver al comprador cualquier pago inicial recibido más una multa. El Grupo puede luego iniciar acciones legales contra el desarrollador por no cumplir con sus obligaciones en virtud del acuerdo. El Grupo considera que el riesgo más significativo asociado con el activo que el Grupo posee (es decir, el derecho a recibir las unidades) es el incumplimiento de las obligaciones del desarrollador (es decir, completar la construcción de las unidades) que no ha sido transferido a los compradores al recibir el pago inicial.

- Ingresos por actividad hotelera

Los ingresos por actividad hotelera incluyen principalmente los servicios de habitación, gastronomía y otros servicios. Los ingresos provenientes de la venta de productos se contabilizan cuando el producto es entregado y los riesgos y beneficios significativos de la propiedad son transferidos al comprador. Los ingresos provenientes de la venta de servicios se contabilizan cuando se presta el servicio.

2.22. Costo de ventas

El costo de venta incluye el costo de venta de operación y gestión de centros comerciales mantenidos por el Grupo como parte de las inversiones inmobiliarias.

2.23. Costo de préstamos y capitalización

Los costos por préstamos generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de activos aptos para los cuales se requiere de un período prolongado para ponerlos en las condiciones requeridas para su uso o venta, se capitalizan como parte del costo de esos activos hasta que los activos están sustancialmente listos para su uso o venta. Los costos por préstamos generales son capitalizados de acuerdo a la tasa promedio de endeudamiento del Grupo. Las diferencias de cambio por los préstamos en moneda extranjera son capitalizadas si son considerados un ajuste a los costos por interés. Los intereses ganados por las inversiones temporales de los fondos de préstamos específicos para la adquisición de activos calificables se deducen de los costos elegibles para ser capitalizados. El resto de los costos derivados de préstamos se reconocen como gastos en el período en el que se incurren.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

2.24. Capital social

El capital social se presenta como parte del patrimonio. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se exponen en el patrimonio como una deducción de los fondos recibidos por dicha emisión (neto de impuestos).

Cuando una compañía del Grupo compra sus propias acciones (acciones propias en cartera), la contraprestación pagada, incluyendo los costos incrementales directamente atribuibles (neto de impuestos) se deduce del patrimonio hasta que las acciones sean canceladas o re-emitidas. Cuando esas acciones son posteriormente re-emitidas, la contraprestación recibida, neta de los costos incrementales de la operación directamente atribuibles y los efectos de impuestos, se incluye en el patrimonio.

Los instrumentos emitidos por el Grupo que serán cancelados con la entrega de una cantidad fija de sus propios instrumentos de patrimonio, a cambio de un monto fijo de efectivo u otro activo financiero, se clasifican como parte del patrimonio.

2.25. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2025 y 2024 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29, ver Nota 2.1.

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

No todas las políticas contables materiales requieren que la Gerencia utilice criterios o estimaciones subjetivas o complejas. La siguiente sección brinda un entendimiento de las políticas que la Gerencia considera críticas debido al nivel de complejidad, el criterio o las estimaciones involucradas en su aplicación y el impacto en los estados financieros consolidados. Estos criterios comprenden supuestos o estimaciones en relación con eventos futuros. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Estimación	Presupuestos Principales	Implicancias potenciales	Referencias principales
Existencia de control, control conjunto o influencia significativa	El juicio consiste en determinar si la participación del Grupo en las entidades participadas le otorga control, control conjunto o influencia significativa (considerando la existencia e influencia de derechos de voto potenciales significativos), su derecho de designar miembros del órgano ejecutivo de estas compañías (normalmente, el Directorio) en función de los estatutos de estas participadas, la composición y los derechos de otros accionistas de estas participadas y su capacidad para sentar políticas operativas y financieras para las participadas o para participar en el establecimiento de dicha política.	Tratamiento contable de las inversiones como subsidiarias (consolidación) o asociadas (método patrimonial proporcional)	Nota 2.3
Monto recuperable de las unidades de generación de efectivo (aún aquellas que incluyen valor llave), de asociadas y activos.	La tasa de descuento y el ingreso promedio por usuario –en relación con unidades de generación de efectivo. La tasa de descuento y la tasa de crecimiento esperada después de impuestos – en relación con asociadas. Los flujos de efectivo se determinan en función de experiencias pasadas con el activo o con activos similares y de conformidad con el mejor supuesto de hecho del Grupo en relación con las condiciones económicas que se espera que prevalezcan. Continuidad del negocio de las unidades de generación de efectivo. Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable, neto de costos de realización o valor de uso, de los activos (incluyen bienes inmuebles).	Si alguno de los supuestos utilizados resultara inexacto, esto podría generar diferencias en los valores recuperables de las UGE.	Nota 8 – Participación en asociadas y negocios conjuntos Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 11 – Propiedades para la venta Nota 12 – Activos intangibles
Vida útil estimada de los activos intangibles y propiedades, planta y equipo	Estimación de la vida útil de los activos en base a las condiciones de los mismos.	Reconocimiento de depreciación acelerada o desacelerada en comparación con los resultados reales eventuales.	Nota 10 – Propiedades, planta y equipo Nota 12 – Activos intangibles
Medición del valor razonable de las propiedades de inversión	Evaluaciones realizadas por tasadores y valuadores externos en relación con el valor razonable. Ver Nota 9.	Valuación incorrecta de los valores de las propiedades de inversión	Nota 9 – Propiedades de inversión
Impuesto a las ganancias	El Grupo estima cuanto es el monto a pagar de Impuesto a las Ganancias para aquellas transacciones en las cuales no se puede determinar en forma fehaciente cual es la pretensión fiscal. Adicionalmente, el Grupo evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido considerando si algunos o todos los activos no serán recuperables.	Ante una incorrecta determinación de la provisión de ganancias, el Grupo estará obligado a pagar impuestos adicionales, incluyendo multas e intereses resarcitorios y punitivos.	Nota 21 – Impuestos
Previsión para deudores incobrables	Se realiza una revisión periódica de los riesgos crediticios de la cartera de clientes del Grupo. Desvalorización basada en pérdidas esperadas más incobrables específicos.	Incorrecto reconocimiento de cargos / recuperos de la previsión de incobrables	Nota 15 – Créditos por ventas y otros créditos

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Instrumentos financieros de nivel 2 y 3	- El Grupo utiliza distintos supuestos entre los que se destacan: - Ingresos proyectados descontados por tasa de descuento. - Valores determinados en función de las acciones en los fondos de capital sobre la base de sus estados financieros, que se basan en el valor razonable o en evaluaciones de sus inversiones. - Múltiplo comparable de mercado (ratio EV/GMV) - Precio del subyacente (Precio de mercado) y volatilidad de la acción (histórica) y tasa de interés de mercado.	Incorrecto reconocimiento de cargo a resultados	Nota 14 – Instrumentos financieros por categoría
Estimación de probabilidad de pasivos contingentes.	Si existen más probabilidades de gastar recursos económicos en relación con litigios instaurados contra el Grupo, en función del dictamen de sus asesores jurídicos.	Cargo / recupero de provisiones en relación con un reclamo.	Nota 19 - Provisiones
Consideraciones cualitativas para determinar si la sustitución del instrumento de deuda implica o no términos significativamente diferentes	Las características de los instrumentos de deuda intercambiados, y los parámetros económicos representados en ellos: promedio de vida útil de los pasivos intercambiados; alcance de los efectos de los términos de la deuda (índice, moneda, interés variable) sobre los flujos de efectivo de los instrumentos.	Clasificación de un instrumento de deuda que no refleje el cambio.	Nota 14 - Instrumentos financieros por categoría

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del ejercicio finalizado el 30 de junio 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 20.513 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

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

Adicionalmente con fecha 24 de junio de 2026, IRSA ha suscripto un boleto de permuta por un lote, por un total aproximado de USD 14,2 millones, equivalentes a ARS 21.121 millones, que serán abonados a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La adenda al boleto de compraventa fue contabilizada como transferencias entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta, y generó un resultado por ARS 1.620 millones, el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. Respecto a las operaciones de permuta, estas fueron contabilizadas como transferencias desde propiedades de inversión hacia 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 a comienzos de 2027.

“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.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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 15.567 millones y activos intangibles por ARS 1 millón, e intereses implícitos por ARS 1.347 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 609.343 m2. El precio de la transacción fue de USD 1,2 millones, equivalentes a ARS 2.106 millones.

La presente transacción fue contabilizada como una baja en el rubro propiedades de inversión y generó un resultado por ARS 104 millones el cual fue impactado en el resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

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 una 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 3.707 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 y pasivo por arrendamientos, ambos por ARS 4.902 millones.

4.7 Reorganización societaria de We are appa S.A. en SHEFA INVESTMENTS

Durante el último trimestre del ejercicio se efectuó la reorganización societaria de We are appa S.A., generando un único vehículo el cual tendrá el propósito de potenciar iniciativas en retail y tecnología.

IRSA mantiene a la fecha de los presentes estados financieros consolidados una participación del 89,44% en Shefa mientras que Ben Josef Elsztain, CEO de SHEFA INVESTMENTS, y otros inversores estratégicos poseen el 10,56%.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Asimismo, como parte de la reorganización, SHEFA INVESTMENTS obtuvo el control de BoulderTech Ltd. mediante la adquisición de una participación adicional durante el ejercicio. Con anterioridad a dicha transacción, el Grupo mantenía una participación accionaria en BoulderTech Ltd. contabilizada como activo financiero por ARS 1.334, al no ejercer control sobre la entidad.

Como consecuencia de la obtención del control, la transacción fue contabilizada como una combinación de negocios de conformidad con la NIIF 3. A la fecha de adquisición, la participación previamente mantenida se incorporó como parte de la contraprestación transferida para determinar el valor de la combinación de negocios, sin que su medición generara efectos en el estado de resultados.

Al cierre del ejercicio, la contabilización de la combinación de negocios se ha determinado únicamente en forma provisoria, dado que se encuentran en curso las tasaciones de los activos intangibles identificables y el correspondiente pasivo por impuesto diferido, sin haberse obtenido aún la totalidad de la información necesaria para completar la asignación del precio de compra. En consecuencia, los importes de dichos activos, del pasivo por impuesto diferido asociado y de la plusvalía resultante podrán ser ajustados durante el período de medición, que no excederá de doce meses desde la fecha de adquisición; cualquier ajuste se reconocerá en forma retroactiva conforme a la NIIF 3.

Los detalles de la contraprestación son los siguientes:

	Valor razonable a la fecha de adquisición
Contraprestación de la adquisición	
Participación previamente mantenida (activo financiero)	1.334
Contraprestación transferida por la participación adicional	2.887
Contraprestación total de la adquisición	4.221

A la fecha de adquisición se reconocieron, de manera provisoria, activos netos identificables por:

	30.06.2026
Valor razonable de activos identificables y pasivos asumidos:	
Activos intangibles	339
Deudas comerciales y otras deudas	(297)
Total activos netos identificables	42
Llave de negocio	4.179
Total contraprestación	4.221

4.8 Adquisición de Centro Comercial "Los Gallegos"

Con fecha 9 de junio de 2026, IRSA perfeccionó la adquisición del 100% del capital social de las sociedades propietarias del centro comercial "Los Gallegos", ubicado en Rivadavia 3050, ciudad de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires - Tienda Los Gallegos S.A. y Los Gallegos Martinez Navarro y Cia S.A., por un monto total de USD 13,5 millones, equivalentes a ARS 18.990 millones, de los cuales se abonaron USD 12,5 millones, equivalentes a ARS 17.583 millones quedando un saldo retenido en garantía de USD 1 millón, equivalente a ARS 1.407 millones. El centro comercial cuenta con una superficie locativa de aproximadamente 10.500 m2, que incluye 49 locales, 14 stands, 2 salas de cine, una tienda departamental y 115 espacios de cochera. Con esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad alcanza 18 activos, totalizando más de 400.000 m2 de ABL.

Al cierre del ejercicio, la contabilización de la combinación se ha determinado únicamente en forma provisoria, dado que se encuentran en curso las tasaciones independientes de los activos intangibles identificables y el correspondiente pasivo por impuesto diferido, sin haberse obtenido aún la totalidad de la información necesaria para completar la asignación del precio de compra. En consecuencia, los importes de dichos activos, del pasivo por impuesto diferido asociado y de la plusvalía resultante podrán ser ajustados durante el período de medición, que no excederá de doce meses desde la fecha de adquisición; cualquier ajuste se reconocerá en forma retroactiva conforme a la NIIF 3.

El Directorio está evaluando la reestructuración societaria con el objetivo de eficientizar la estructura operativa.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los detalles de la contraprestación son los siguientes:

	Valor razonable a la fecha de adquisición
Contraprestación de la adquisición	
Efectivo pagado durante el ejercicio	7.871
Pago mediante disminución de inversión en activos financieros	9.712
Saldo de precio a pagar	1.407
Contraprestación total de la adquisición	18.990

A la fecha de adquisición se reconocieron, de manera provisoria, activos netos identificables por:

	30.06.2026
Valor razonable de activos identificables y pasivos asumidos:	
Propiedades de inversión	22.320
Propiedades, planta y equipo	225
Créditos por impuesto a las ganancias	66
Créditos por ventas y otros créditos	813
Inventarios	210
Préstamos	(2.825)
Pasivos por impuesto diferido	(2.136)
Deudas comerciales y otras deudas	(917)
Provisiones	(393)
Remuneraciones y cargas sociales	(3.887)
Efectivo y equivalentes	5.514
Total activos netos identificables	18.990
Total contraprestación	18.990

Adicionalmente, con fecha 8 de junio de 2026, la Sociedad suscribió un boleto de compraventa para la adquisición de una unidad funcional de 823,77 m2 lindero al centro comercial, por un precio total de USD 1,3 millones, equivalentes a ARS 1.909 millones, pagaderos: (i) USD 0,3 millones equivalentes a ARS 478 millones, al momento de la firma del boleto, y (ii) el saldo de USD 1,0 millón, equivalente a ARS 1.432 millones en oportunidad de la escritura traslativa de dominio.

4.9 Operación Zetol LTD – Fideicomiso Boating

El 24 de junio de 2026, Zetol LTD ("Zetol"), subsidiaria de Liveck L.T.D, transfirió un terreno al Fideicomiso Boating, el cual fue incorporado al patrimonio fiduciario por un valor estimado de aproximadamente USD 8,6 millones. Como contraprestación, Zetol recibirá el 26,92% del producido de la comercialización de unidades funcionales de vivienda y el 37,67% del producido de la comercialización de cocheras de la Torre 2 del emprendimiento inmobiliario "Carrasco Boating", equivalente a aproximadamente 2.297 m² y 27 cocheras.

La operación generó un resultado de ARS 11.081 millones, producto del reconocimiento de un ingreso por venta de propiedades para la venta por ARS 12.377 millones y un costo de ARS 1.296 millones en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. Adicionalmente, se registró una baja de ARS 1.296 millones en el rubro propiedades para la venta.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Las actividades del Grupo lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo el riesgo de moneda extranjera, el riesgo de tasa de interés, y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital. Dentro del Grupo, se ejercen funciones de gestión de riesgo con respecto a los riesgos financieros que surgen de instrumentos financieros a los que el Grupo está expuesto durante un período o a una fecha determinada.

Las políticas generales de gestión de riesgo del Grupo procuran tanto minimizar potenciales efectos adversos sobre la performance financiera del Grupo como administrar y controlar los riesgos financieros de manera efectiva. El Grupo utiliza instrumentos financieros para la cobertura de exposición a ciertos riesgos cuando lo considera apropiado, conforme a sus políticas internas de administración de riesgos, tal como se explica más adelante.

Los principales instrumentos financieros comprenden efectivo y equivalentes de efectivo, créditos, deudas, activos y pasivos que devengan interés, otros pasivos financieros, otras inversiones e instrumentos financieros derivados. El Grupo maneja su exposición a los riesgos financieros clave de conformidad con su política de administración de riesgos.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El marco establecido para la gestión de los riesgos incluye políticas, procedimientos, límites y clases permitidas de instrumentos financieros derivados. El Grupo ha designado un Comité de Riesgo compuesto por el CEO, el CFO, el gerente de compliance y determinados directores y gerentes, que examina y supervisa el cumplimiento de esas políticas, procedimientos y límites, teniendo como responsabilidad la identificación y gestión del riesgo en todo el Grupo.

A continuación, se describen los principales riesgos que podrían tener un efecto adverso significativo en la estrategia del Grupo, su desempeño, los resultados de sus operaciones y su situación financiera. Los riesgos enumerados a continuación, no se presentan siguiendo un particular orden de importancia relativa o probabilidad de ocurrencia.

El análisis de sensibilidad solo brinda una visión limitada, en un punto en el tiempo. El impacto real sobre los instrumentos financieros del Grupo podría variar significativamente con respecto al impacto que se muestra en el análisis de sensibilidad.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los precios de mercado, el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las variables de mercado. Los riesgos de mercado del Grupo surgen de posiciones abiertas en moneda extranjera, activos y pasivos que devengan interés y riesgos de precio de mercado, en la medida en que están expuestos a movimientos generales y específicos del mercado. El Grupo establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

El Grupo publica sus estados financieros consolidados en pesos argentinos pero realiza operaciones y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, el Grupo está expuesto al riesgo de moneda extranjera a través de fluctuaciones en el tipo de cambio, las cuales afectan el valor de las posiciones en moneda extranjera del Grupo. El riesgo de moneda extranjera aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad y sus subsidiarias.

Las actividades inmobiliarias, comerciales y/o financieras de las subsidiarias del Grupo tienen como moneda funcional el peso argentino. Una parte importante de la actividad de estas subsidiarias se realiza en dicha moneda, por lo que no se expone al Grupo al riesgo de moneda extranjera. Otras subsidiarias del Grupo tienen otras monedas funcionales, principalmente el dólar estadounidense. En el curso habitual de los negocios, el Grupo, a través de sus subsidiarias, puede operar en monedas distintas de las monedas funcionales de las subsidiarias, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta a las monedas extranjeras se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera, u otros mecanismos que la Gerencia considere adecuado en base a las circunstancias.

Los instrumentos financieros son considerados sensibles a los tipos de cambio sólo cuando no están nominados en la moneda funcional de la entidad que los mantiene.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos del Grupo nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 768.907 y ARS 470.462, respectivamente. El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una depreciación en términos reales del 10% del peso argentino en comparación con la moneda extranjera al cierre del ejercicio tendría un impacto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado antes de impuestos en los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 de ARS 76.891 (pérdida) y ARS 47.046 (pérdida), respectivamente. Una apreciación en términos reales del 10% del peso argentino en comparación con la moneda extranjera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

Por otra parte, el Grupo también utiliza instrumentos derivados, como contratos de futuro de tipo de cambio, como una herramienta para administrar la exposición al riesgo de moneda extranjera. Al 30 de junio de 2025, el Grupo tenía contratos de futuro pendientes por ARS 27 millones (pasivo). Al 30 de junio de 2026, el Grupo no posee contratos de futuro de tipo de cambio pendientes.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Riesgo de tasa de interés

El Grupo está expuesto a riesgo de tasa de interés respecto de las inversiones en instrumentos de deuda, préstamos a corto y largo plazo e instrumentos financieros derivados.

El objetivo primario de las actividades de inversión del Grupo es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo se diversifica la cartera de conformidad con límites previamente establecidos. El Grupo mantiene una cartera de equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo integrada por una gran variedad de títulos, incluidos títulos públicos y privados y fondos comunes de inversión.

El riesgo de tasa de interés del Grupo principalmente surge de los préstamos a largo plazo (Nota 20). Los préstamos emitidos a tasa variable exponen al Grupo al riesgo de que los flujos de fondos reales sean distintos a los esperados. Los préstamos emitidos a tasa fija exponen al Grupo al riesgo de que los valores razonables de los mismos sean distintos a los esperados.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el 100,0% de los préstamos financieros a largo plazo tienen tasa de interés fija por lo que el Grupo no está expuesto de manera significativa a los riesgos de fluctuaciones de la tasa de interés.

El Grupo administra este riesgo manteniendo una adecuada combinación de pasivos que generan intereses a tasa fija y variable. Estas actividades se monitorean regularmente para confirmar que el Grupo no está expuesto a movimientos de tasa de interés que podrían afectar negativamente su habilidad para cumplir con sus obligaciones financieras y las restricciones de los diferentes contratos de préstamo vigentes.

La política de gestión del riesgo de tasa de interés se encuentra aprobada por la Gerencia. El Grupo analiza la exposición a la tasa de interés en forma dinámica. Se simulan varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, la renovación de las posiciones existentes y otras fuentes de financiación alternativas. En base a estos escenarios, se calcula el impacto sobre los resultados que podría generar un cambio en la tasa de interés. Los escenarios se efectúan solamente para las deudas más significativas del Grupo. Las deudas comerciales normalmente no devengan interés y tienen fecha de cancelación dentro del plazo de un año. La simulación se realiza periódicamente para verificar que la pérdida potencial máxima esté dentro de los límites previamente establecidos.

En Nota 20 se desglosan los préstamos a tasa de interés fija y tasa variable del Grupo por moneda de emisión y moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025.

Otros riesgos de precio

El Grupo está expuesto al riesgo de precio propio de las inversiones en acciones o instrumentos financieros derivados que mantiene de compañías públicas, las cuales fueron clasificadas en el estado de situación financiera consolidado como "Inversiones en activos financieros". El Grupo monitorea permanentemente la evolución de los precios de las mismas para detectar movimientos significativos.

Al 30 de junio de 2026 y 2025 el valor total de las inversiones en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 35.093 y ARS 47.149, respectivamente.

El Grupo estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% en los precios de las acciones y en los instrumentos financieros derivados en cartera al cierre del ejercicio generaría una pérdida neta antes de impuestos del ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026 y 2025 de ARS 3.509 y ARS 4.715 respectivamente. Un aumento del 10% en estos precios tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio surge del posible incumplimiento de obligaciones contractuales por parte de las contrapartes, con una consecuente pérdida financiera para el Grupo. Se han establecido límites crediticios para asegurar que el Grupo sólo realice operaciones con contrapartes aprobadas, sobre las cuales el riesgo de concentración y de pérdidas haya sido mitigado. La exposición con contrapartes se mide sobre el total de las obligaciones que tiene una única entidad legal o económica con el Grupo.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
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

El Grupo está sujeto a riesgo crediticio por colocaciones en bancos e instituciones bancarias, inversiones de saldos de caja excedentes, uso de instrumentos financieros derivados y créditos pendientes de cobro.

El riesgo crediticio de cobros pendientes se administra por país. Cada entidad local es responsable de administrar y analizar este riesgo.

La política es administrar la exposición crediticia relacionada con colocaciones de fondos, inversiones de corto plazo y otros instrumentos financieros diversificando las colocaciones y operando con diferentes entidades financieras. Todas las instituciones con las que opera el Grupo son reconocidas tanto por su importancia como por su trayectoria en el mercado y poseen una alta calidad crediticia. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo en el estado de situación financiera consolidado.

Los créditos por ventas relacionados con alquileres y servicios prestados por el Grupo componen una base de locatarios diversificada que representan un 80,27% y 86,54% del total de los créditos por ventas del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. El Grupo tiene políticas específicas para asegurar que los contratos de alquiler se celebren con partes que tienen una calificación crediticia adecuada. La mayoría de los locatarios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades para alquiler son minoristas reconocidos, compañías diversificadas, organizaciones profesionales y otros. Debido a la naturaleza de largo plazo y a la diversidad de los contratos de alquiler, el riesgo crediticio asociado a los mismos es considerado muy bajo. Históricamente no se han experimentado pérdidas significativas como resultado del incumplimiento de estos contratos y, en consecuencia, las provisiones por incobrabilidad son bajas. Los límites de riesgo individuales se establecen en base a calificaciones internas o externas de conformidad con las políticas establecidas por el Grupo. Si no hubiera calificaciones independientes, el control de riesgos evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su historial, posición financiera, experiencia adquirida y otros factores. En base a este análisis se determina el monto del depósito en garantía que se requiere por parte de un locatario. No se esperan pérdidas significativas por el incumplimiento de las contrapartes (ver detalles en Nota 15).

Por otra parte, los créditos inmobiliarios relacionados con la venta de propiedades para la venta representan un 19,73% y 13,46% de los créditos por ventas totales al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. Los cobros de estos créditos generalmente se producen a sus vencimientos. Estos créditos normalmente están garantizados con hipotecas por lo cual el riesgo crediticio sobre los montos pendientes de cobro es considerado muy bajo.

(c) Administración del riesgo de liquidez

El Grupo está expuesto al riesgo de liquidez, que incluye el riesgo asociado a la refinanciación de préstamos a su vencimiento, el riesgo de no obtener préstamos para cumplir con los requisitos de caja y el riesgo de que los activos financieros no puedan convertirse fácilmente en efectivo sin perder valor. La imposibilidad de administrar correctamente los riesgos de liquidez podría tener un impacto material en el flujo de efectivo consolidado y en el estado de situación financiera consolidado.

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo, disponer de fondos a través de un adecuado monto de líneas de crédito y la capacidad de cerrar posiciones de mercado. Debido a la naturaleza dinámica del negocio, el Grupo intenta mantener la flexibilidad de financiación de sus requisitos de deuda prospectiva y existente mediante el mantenimiento de fuentes de financiación diversificadas.

Se monitorea la posición financiera actual y futura usando distintos informes clave generados internamente: flujo de efectivo, vencimiento de deuda y exposición a tasas de interés. El Grupo también realiza análisis de sensibilidad para medir el impacto de las transacciones propuestas, los movimientos en las tasas de interés y los cambios en el valor de las propiedades sobre los índices clave de rentabilidad, liquidez y balance general.

La deuda y las posiciones en instrumentos derivados se revisan continuamente para cumplir con las exigencias de deudas actuales y futuras. El Grupo mantiene un equilibrio entre financiación a largo y corto plazo. La financiación a corto plazo generalmente se consigue a partir de préstamos bancarios y giros en descubierto. La financiación a mediano y largo plazo comprende la emisión de títulos de deuda tanto públicos como privados, incluidas las colocaciones de deuda en forma privada. El riesgo de financiación se distribuye entre una gran cantidad de instrumentos de deuda. Los vencimientos de estos instrumentos se administran de acuerdo con las necesidades del Grupo, mediante la modificación de las condiciones de los mismos y/o de sus vencimientos, cuando ello resulte adecuado.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las siguientes tablas muestran los pasivos financieros incluyendo los instrumentos financieros derivados del Grupo, agrupados por vencimiento. Los montos presentados en las tablas representan los flujos de efectivo contractuales sin descontar y no incluye los anticipos, adelantos y otros conceptos ya erogados dado que no son flujos de fondo futuros, por lo tanto, no se corresponden con los montos presentados en el estado de situación financiera consolidado. Sin embargo, los flujos de efectivo no descontados con vencimiento dentro de los 12 meses generalmente son iguales a su valor contable en el estado de situación financiera consolidado, dado que el impacto del descuento no es significativo. Las tablas incluyen tanto los flujos de interés como los de capital.

Cuando el interés establecido no sea fijo, el monto presentado se determina por referencia a las condiciones existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

30.06.2026						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	73.275	21.487	1.746	1.606	-	98.114
Préstamos	175.712	71.889	13	75.831	683.254	1.006.699
Pasivo por arrendamientos	6.108	1.992	1.359	1.030	17.914	28.403
Total	255.095	95.368	3.118	78.467	701.168	1.133.216

30.06.2025						
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Deudas comerciales y otras deudas	75.919	45	5.434	4	1	81.403
Préstamos	183.409	66.599	77.830	-	536.387	864.225
Pasivo por arrendamientos	7.336	3.124	572	520	832	12.384
Instrumentos financieros derivados	65	-	-	-	-	65
Total	266.729	69.768	83.836	524	537.220	958.077

Ver Nota 20 para una descripción de los compromisos y restricciones relacionadas con los préstamos.

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital del Grupo está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos del Grupo se analiza con mayor detalle en Nota 20. El patrimonio del Grupo se analiza por componente en el estado de cambios en el patrimonio consolidado.

El capital se administra de modo de promover el éxito a largo plazo del negocio y mantener beneficios sostenibles para los accionistas.

El Grupo busca administrar sus necesidades de capital para maximizar el valor a través de una combinación de deuda y capital propio, al mismo tiempo que se asegura de que las entidades del Grupo continúen operando como empresas en marcha, cumplan con los requisitos de capital aplicables y mantengan una alta calificación crediticia.

El Grupo evalúa sus necesidades de capital, el costo de capital y el apalancamiento (es decir deuda/patrimonio) como parte de su plan estratégico. El Grupo revisa periódicamente su estructura de capital para asegurarse que (i) existan fondos y líneas de crédito disponibles para implementar el desarrollo inmobiliario y las estrategias de adquisición de negocios, (ii) se mantengan acuerdos de financiación para contingencias no previstas, y (iii) existan fondos para las distribuciones de dividendos a los accionistas. El Grupo también protege su patrimonio mediante la contratación de seguros.

La estrategia del Grupo consiste en mantener los indicadores financieros clave (índice de deuda neta/patrimonio total o apalancamiento y ratio de endeudamiento) con el objetivo de asegurar que el nivel de rendimiento de los activos se traduzca en mejores beneficios para los accionistas, manteniendo un equilibrio para ajustarse a los ciclos de mercado financieros y operativos cambiantes y para cumplir con los requisitos exigidos por las instituciones financieras.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las siguientes tablas detallan los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital del Grupo. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia del Grupo.

	30.06.2026	30.06.2025
Ratio de apalancamiento (i)	30,63%	29,09%
Ratio de endeudamiento (ii)	27,11%	25,29%

(i) Calculado como el total de préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto atribuible a los accionistas de la sociedad controlante.

(ii) Calculado como el total de préstamos sobre el total de las propiedades (incluidas las propiedades para la venta, propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión).

6. Información por segmentos

La NIIF 8 requiere que una entidad presente información financiera y detallada sobre sus segmentos reportables, que son segmentos operativos o conjuntos de segmentos operativos que cumplen con determinados criterios. Los segmentos operativos son los componentes de una entidad sobre la cual existe información financiera disponible separada que es analizada por el CODM por sus siglas en inglés. De acuerdo la NIIF 8, el CODM representa una función a través de la cual se toman decisiones estratégicas y se asignan recursos. La función de CODM es llevada a cabo por el Presidente del Grupo, el Sr. Eduardo S. Elsztain.

La información por segmentos es provista desde la perspectiva de productos y servicios, considerando separadamente las distintas actividades que se desarrollan las cuales constituyen segmentos operativos reportables en función de la naturaleza de sus productos, servicios, operaciones y riesgos.

A continuación, se presenta la información por segmentos que ha sido preparada de la siguiente manera:

- Se incluyen los activos y los resultados operativos de los siguientes segmentos:
 - **Centros comerciales:** actividad proveniente principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales comerciales y otros espacios en los centros comerciales del Grupo.
 - **Oficinas:** actividad proveniente del arrendamiento de espacios de oficinas y otros servicios relacionados con esta actividad.
 - **Ventas y desarrollos:** incluye el desarrollo, mantenimiento y ventas de reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Asimismo, se incluyen los resultados de ventas de propiedades realizadas, como aquellos provenientes del arrendamiento de otros inmuebles de renta.
 - **Hoteles:** consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes.
 - **Otros:** comprende a la actividad de entretenimientos a través de La Arena S.A., La Rural S.A. y Centro de Convenciones Buenos Aires (Concesión), SHEFA INVESTMENTS y las actividades financieras llevadas a cabo a través de BHSA / BACS, así como otras inversiones en asociadas.

El CODM revisa periódicamente los resultados operativos y ciertas categorías de activos y evalúa la performance de los segmentos operativos basado en una medida de ganancia o pérdida del segmento compuesta por el resultado operativo más el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos. Los criterios de valuación utilizados en la confección de esta información coinciden con los principios de las Normas de Contabilidad NIIF utilizados en la preparación de los estados financieros, excepto por lo siguiente:

- Los resultados operativos de los negocios conjuntos son analizados por el CODM aplicando el método de la consolidación proporcional por el cual se presentan, tanto los resultados como los activos, línea por línea en función del porcentaje mantenido en los negocios conjuntos y no en una sola partida como es requerido por las NIIF. La Gerencia considera que, para estas inversiones, la consolidación proporcional brinda información más útil para entender el rendimiento del negocio. Por otra parte, la inversión en el negocio conjunto La Rural S.A. sí se presenta bajo el método del valor patrimonial proporcional ya que, en este caso, se considera que este método proporciona información más adecuada.
- El resultado operativo de los segmentos de centros comerciales y oficinas excluyen los montos correspondientes a ingresos por expensas y FPC como así también los costos totales recuperados, ya sea a través de las expensas u otros conceptos incluidos en resultados financieros (por ejemplo, intereses por mora u otros conceptos). El CODM revisa el resultado neto entre ambos conceptos (superávit o déficit total entre expensas y FPC y gastos a recuperar).

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las categorías de activos revisadas por el CODM son: propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, propiedades para la venta, inventarios, inversiones en asociadas y valor llave. La suma de estos activos, clasificados por segmento de negocio, se expone como "activos por segmento". Los activos son asignados a cada segmento en función de las operaciones y/o la ubicación física de los mismos.

La mayoría de los ingresos de sus segmentos operativos son generados y sus activos se encuentran localizados físicamente en Argentina, con excepción de parte de los resultados de las asociadas incluidas en el segmento "Otros" ubicadas en Estados Unidos.

Los ingresos para cada uno de los segmentos reportables se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes y por lo tanto no se encuentran concentrados en ninguno en particular.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio 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 consolidado por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

30.06.2026					
	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	526.939	(3.074)	133.734	-	657.599
Costos	(123.831)	355	(134.709)	-	(258.185)
Resultado bruto	403.108	(2.719)	(975)	-	399.414
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	193.121	676	-	-	193.797
Gastos generales y de administración	(96.517)	358	-	243	(95.916)
Gastos de comercialización	(36.829)	215	-	-	(36.614)
Otros resultados operativos, netos	(15.654)	(24)	597	(243)	(15.324)
Resultado operativo	447.229	(1.494)	(378)	-	445.357
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	37.811	1.323	-	-	39.134
Resultado del segmento	485.040	(171)	(378)	-	484.491
Activos reportables	3.989.173	(2.566)	-	868.046	4.854.653
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.434.243)	(2.434.243)
Activos reportables, netos	3.989.173	(2.566)	-	(1.566.197)	2.420.410

30.06.2025					
	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	500.352	(2.900)	128.254	-	625.706
Costos	(116.674)	273	(128.974)	-	(245.375)
Resultado bruto	383.678	(2.627)	(720)	-	380.331
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	36	(3.374)	-	-	(3.338)
Gastos generales y de administración	(92.328)	399	-	263	(91.666)
Gastos de comercialización	(32.196)	169	-	-	(32.027)
Otros resultados operativos, netos	(22.970)	(5)	463	(263)	(22.775)
Resultado operativo	236.220	(5.438)	(257)	-	230.525
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	33.830	3.462	-	-	37.292
Resultado del segmento	270.050	(1.976)	(257)	-	267.817
Activos reportables	3.661.373	(824)	-	829.419	4.489.968
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.257.094)	(2.257.094)
Activos reportables, netos	3.661.373	(824)	-	(1.427.675)	2.232.874

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2024				
	Total información por segmentos	Negocios conjuntos (1)	Expensas y FPC	Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)	Total estado de resultados / estado de situación financiera
Ingresos	503.744	(2.706)	110.690	-	611.728
Costos	(90.799)	301	(112.901)	-	(203.399)
Resultado bruto	412.945	(2.405)	(2.211)	-	408.329
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(653.452)	679	-	-	(652.773)
Gastos generales y de administración	(69.692)	323	-	(48)	(69.417)
Gastos de comercialización	(32.566)	247	-	-	(32.319)
Otros resultados operativos, netos	(9.667)	(41)	781	48	(8.879)
Resultado operativo	(352.432)	(1.197)	(1.430)	-	(355.059)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	62.859	515	-	-	63.374
Resultado del segmento	(289.573)	(682)	(1.430)	-	(291.685)
Activos reportables	3.621.701	802	-	551.495	4.173.998
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.028.245)	(2.028.245)
Activos reportables, netos	3.621.701	802	-	(1.476.750)	2.145.753

- (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, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 184, ARS 106 y ARS 29 al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente.
(i) El CODM centra su revisión en los activos reportables.

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	30.06.2026					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	368.822	29.203	28.866	88.748	11.300	526.939
Costos	(37.569)	(3.679)	(18.039)	(59.871)	(4.673)	(123.831)
Resultado bruto	331.253	25.524	10.827	28.877	6.627	403.108
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	260.615	(24.770)	(45.415)	-	2.691	193.121
Gastos generales y de administración	(41.821)	(2.570)	(19.078)	(13.344)	(19.704)	(96.517)
Gastos de comercialización	(23.837)	(1.196)	(3.812)	(6.104)	(1.880)	(36.829)
Otros resultados operativos, netos	(603)	84	(11.650)	(437)	(3.048)	(15.654)
Resultado operativo	525.607	(2.928)	(69.128)	8.992	(15.314)	447.229
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	37.811	37.811
Resultado del segmento	525.607	(2.928)	(69.128)	8.992	22.497	485.040
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	2.259.987	316.252	1.072.144	-	5.429	3.653.812
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	253.633	253.633
Otros activos reportables	6.295	1.007	176	62.050	12.200	81.728
Activos reportables	2.266.282	317.259	1.072.320	62.050	271.262	3.989.173

- (i) Incluye en resultado por participación en BHSA ARS 15.784 en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 514.552 proceden de Argentina y ARS 12.387 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 12.377 y EE.UU. por ARS 10. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.972.020 se encuentran localizados en Argentina y ARS 17.153 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 3.248 y Uruguay por ARS 13.711.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	361.288	26.796	17.042	86.266	8.960	500.352
Costos	(27.651)	(2.326)	(23.944)	(57.303)	(5.450)	(116.674)
Resultado bruto	333.637	24.470	(6.902)	28.963	3.510	383.678
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	592.917	(198.907)	(393.213)	-	(761)	36
Gastos generales y de administración	(38.728)	(3.201)	(15.498)	(15.988)	(18.913)	(92.328)
Gastos de comercialización	(18.077)	(1.190)	(4.161)	(6.747)	(2.021)	(32.196)
Otros resultados operativos, netos	(668)	243	(25.468)	(633)	3.556	(22.970)
Resultado operativo	869.081	(178.585)	(445.242)	5.595	(14.629)	236.220
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	33.830	33.830
Resultado del segmento	869.081	(178.585)	(445.242)	5.595	19.201	270.050
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.947.450	337.699	1.069.145	-	2.812	3.357.106
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	226.631	226.631
Otros activos reportables	6.904	682	152	60.408	9.490	77.636
Activos reportables	1.954.354	338.381	1.069.297	60.408	238.933	3.661.373

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS 693 y ARS 18.215 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 499.525 proceden de Argentina y ARS 827 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 730 y EE.UU. por ARS 97. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.643.703 se encuentran localizados en Argentina y ARS 17.670 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 2.163 y Uruguay por ARS 15.321.

	30.06.2024					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros (i)	Total
Ingresos	334.495	30.243	17.215	114.637	7.154	503.744
Costos	(19.949)	(2.201)	(9.950)	(53.649)	(5.050)	(90.799)
Resultado bruto	314.546	28.042	7.265	60.988	2.104	412.945
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(27.810)	(129.562)	(495.542)	-	(538)	(653.452)
Gastos generales y de administración	(40.232)	(3.329)	(16.404)	(17.394)	7.667	(69.692)
Gastos de comercialización	(16.770)	(335)	(6.025)	(7.829)	(1.607)	(32.566)
Otros resultados operativos, netos	(5.288)	(117)	(3.692)	(2.106)	1.536	(9.667)
Resultado operativo	224.446	(105.301)	(514.398)	33.659	9.162	(352.432)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	62.859	62.859
Resultado del segmento	224.446	(105.301)	(514.398)	33.659	72.021	(289.573)
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	1.285.286	565.226	1.360.852	-	4.210	3.215.574
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	231.573	231.573
Otros activos reportables	4.562	603	100.874	58.973	9.542	174.554
Activos reportables	1.289.848	565.829	1.461.726	58.973	245.325	3.621.701

(i) Incluye en resultado por participación en GCDI y BHSA por ARS (10.574) y ARS 54.463 respectivamente, en la línea "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

Del total de ingresos incluidos en los segmentos ARS 491.225 proceden de Argentina y ARS 12.519 provienen de otros países, principalmente Uruguay por ARS 12.383 y EE.UU. por ARS 136. Ningún cliente externo representa un 10% o más de los ingresos de ninguno de los segmentos reportables. Del total de activos incluidos en los segmentos, ARS 3.602.168 se encuentran localizados en Argentina y ARS 19.533 en otros países, principalmente en EE.UU. por ARS 3.267, Uruguay por ARS 16.140.

7. Información sobre las principales subsidiarias

El Grupo lleva a cabo sus negocios a través de varias subsidiarias operativas e inversoras.

Restricciones, compromisos y otros asuntos

De acuerdo con la Ley general de Sociedades N° 19.550 en los que el Grupo opera, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. Algunas de las subsidiarias del Grupo no alcanzaron el límite legal de esta reserva. La distribución de dividendos de las subsidiarias del Grupo se efectúa sobre la base de sus estados financieros separados.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Arcos

FEDERACION DE COMERCIO E INDUSTRIA DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (FECOBA) y otros CONTRA GCBA y otros SOBRE AMPARO (CAYT 68795/2013-0)

FECOBA planteó que el proyecto que se ejecutó en DISTRITO ARCOS no contaba con las aprobaciones ambientales necesarias y no cumplía con las pautas de zonificación. Asimismo, solicitó una medida cautelar que fue admitida y provocó que se retrase la apertura al público hasta el 18/12/2014, el que actualmente opera normalmente. En el proceso principal, luego de la interposición de sendos recursos procesales, la Sala III de la Cámara de Apelaciones del fuero dictó sentencia el 14 de febrero de 2019, en el siguiente sentido: se condenó al AGSA y al GCBA, debiendo AGSA destinar al menos 23.319,41 metros cuadrados para uso y utilidad pública con acceso irrestricto y destinada especial y preferentemente a la generación de nuevos espacios verdes parquizados -ubicados total o parcialmente en el inmueble objeto del juicio (Distrito Arcos) o de terrenos aledaños. En el caso de que la empresa no pueda destinar la totalidad de la fracción de tierra a la Ciudad de Buenos Aires, entonces deberá abonar, previa realización de un peritaje la suma de dinero necesaria a fin de que la Administración proceda a la búsqueda de un predio con el objetivo de dar cumplimiento a la finalidad establecida durante la vigencia del contrato de concesión. Si ninguna de las alternativas mencionadas fuese llevada a cabo por AGSA, se ordenaría la demolición de las obras necesarias en el inmueble para acatar lo estipulado en el Código de Planeamiento Urbano (art. 3.1.2). Posteriormente, en el marco del recurso de queja por inconstitucionalidad denegada interpuesto por AGSA contra la referida sentencia, el Tribunal Superior de Justicia resolvió que no resulta procedente la demolición de las obras realizadas sobre el Inmueble donde se encuentra actualmente el Centro Comercial "Distrito Arcos", como lo había dispuesto la Cámara, confirmando el resto de la condena. El 11/2/2025 los codemandados ARCOS y GCBA celebraron un acuerdo tendiente al cumplimiento de la sentencia antes referida mediante el cual ARCOS se comprometió a: (i) realizar un pago contra la firma del acuerdo para afrontar los gastos de creación de la Plaza Santa Rita (de una superficie aproximada de 1.757 m2) por la suma de \$1.027.360.977,52 (importe expresado en enteros con decimales), que fue ejecutado en tiempo y forma y (ii) costear los 21.562,41 metros cuadrados restantes de espacio verde, en la medida establecida en el convenio, que se adecuarán en las plazas que disponga el GCBA, supeditado a la homologación judicial. El convenio fue homologado judicialmente con fecha 15 de julio de 2026.

Panamerican Mall S.A.

A continuación, se detalla información resumida para la subsidiaria que tiene intereses no controlantes que se consideran significativos para el Grupo, antes de eliminaciones entre compañías relacionadas.

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación accionista no controlante	Valor de libros de accionista no controlante	% de participación accionista controlante	Valor de libros
30.06.2026	44.484	573.225	12.866	139.375	465.468	20,00%	93.094	80,00%	372.374
30.06.2025	55.892	507.314	12.283	110.743	440.180	20,00%	88.036	80,00%	352.144
	Ingresos	Resultados integrales	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Aumento neto de efectivo y equivalentes	Dividendos distribuidos a accionista no controlante		
30.06.2026	76.431	79.318	33.430	(20.260)	(11.131)	2.039	(10.806)		
30.06.2025	69.415	(38.252)	39.746	(27.600)	(11.677)	469	(5.154)		

Los intereses no controlantes de las restantes subsidiarias, que representan la participación de terceros en los activos netos de dichas entidades, suman un total de ARS 48.224 y ARS 37.716 al 30 de junio 2026 y 2025, respectivamente. Ninguna de estas subsidiarias tienen intereses no controlantes que individualmente se consideren significativos para el Grupo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

8. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Inicio del ejercicio	237.881	240.853
Venta de participación en asociadas	-	(4.991)
Aportes de capital (Nota 30)	-	47
Participación en los resultados	39.134	37.292
Otros resultados integrales	(436)	128
Dividendos (Nota 30)	(13.373)	(35.716)
Transferencia de/a inversiones en activos financieros (ii)	-	466
Disminución de participación (iii)	-	(198)
Cierre del ejercicio (i)	263.206	237.881

(i) Al 30 de junio de 2026 y 2025 incluye (ARS 184) y (ARS 106), respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 19).

(ii) Corresponde a las acciones de GCDI S.A. y Challenger Gold Limited.

(iii) Corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por el Grupo en asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 así como también la participación del Grupo en los resultados integrales de estas compañías para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales		
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Asociadas y negocios conjuntos							
New Lipstick	49,96%	49,96%	3.248	1.966	1.281	(45)	(57)
BHSA (1)	29,12%	29,12%	190.441	178.740	15.784	18.215	54.463
BACS	37,72%	37,72%	15.532	14.749	784	601	4.416
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	9.755	11.356	1.399	3.587	544
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	37.836	28.070	16.055	14.924	14.081
GCDI	-	-	-	-	-	693	(10.574)
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	6.394	3.000	3.395	(555)	349
Total asociadas y negocios conjuntos			263.206	237.881	38.698	37.420	63.222

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 ejercicio		Patrimonio	
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)	(51)
BHSA (1)	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	54.205	(**)	637.787
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	2.078	(**)	41.175
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		2.798		18.738
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	32.364	(**)	75.717

(1) BHSA es un banco comercial de servicios integrales que ofrece una variedad de actividades bancarias y servicios financieros para personas físicas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas. El valor de cotización de la acción es de 362 pesos por acción.

(*) Importes expresados en millones de dólares.

(**) Incluye los ajustes necesarios para arribar a los saldos bajo NIIF.

La Rural S.A.

En diciembre de 2012 el Poder Ejecutivo Nacional dictó el Decreto 2552/12, que anuló un decreto de 1991 aprobatorio de la venta del Predio Ferial de Palermo a la Sociedad Rural Argentina y revocó la compraventa. La SRA interpuso una medida cautelar para suspender la ejecución del Decreto 2552/12 y de sus actos consecuentes. La cautelar fue concedida y permanece vigente.

IRSA no ha sido formalmente notificada ni es parte en las acciones judiciales iniciadas por la SRA. En caso de que se declare la nulidad de la venta, la decisión podría afectar activos relacionados con el predio. La causa continua en etapa probatoria.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

No existen elementos actuales que indiquen que La Rural S.A. pueda ver afectado el usufructo que detenta sobre el predio. El Grupo continuará monitoreando el desarrollo del proceso debido a la incertidumbre legal.

A continuación, se expone la información financiera resumida para las asociadas y negocios conjuntos que se consideran significativos para el Grupo:

	Activo corriente	Activo no corriente	Pasivo corriente	Pasivo no corriente	Activos netos	% de participación	Interés en asociada / negocio conjunto	Llave de negocio, desvalorización y otros	Valor de libros	
30.06.2026										
Asociadas										
BHSA	2.732.324	1.207.912	3.269.047	17.083	654.106	(i)	29,12%	190.476	(35)	190.441
Negocios conjuntos										
Nuevo Puerto Santa Fe	2.740	26.632	2.025	8.610	18.737		50,00%	9.369	386	9.755
30.06.2025										
Asociadas										
BHSA	2.358.673	2.268.697	3.992.329	14.148	620.893		29,12%	180.804	(2.064)	178.740
Negocios conjuntos										
Nuevo Puerto Santa Fe	6.093	26.844	1.803	9.193	21.941		50,00%	10.971	385	11.356

	Ingresos	Resultado neto	Total de Resultados integrales	Distribución de dividendos	Efectivo de actividades operativas	Efectivo de actividades de inversión	Efectivo de actividades de financiación	Variación neta de efectivo y equivalentes
30.06.2026								
Asociadas								
BHSA	1.287.153	54.205	54.205	(14.022)	(14.690)	(1.523)	(15.801)	(32.014)
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe	9.072	2.798	2.798	(6.001)	4.214	(2.853)	(2.170)	(809)
30.06.2025								
Asociadas								
BHSA	1.316.136	62.172	62.172	(95.300)	192.931	(3.555)	86.065	275.441
Negocios conjuntos								
Nuevo Puerto Santa Fe	8.407	7.175	7.175	(1.034)	4.042	(2.261)	(1.066)	715

(i) El importe de activos netos incluye el interés no controlante.

BHSA

BHSA tiene ciertas restricciones sobre la distribución de utilidades impuestas por las regulaciones del BCRA.

El Grupo estimó que el valor en uso de su inversión en el BHSA al 30 de junio de 2026 era de ARS 205.848. El valor en uso fue estimado en función al valor presente de los flujos de fondos futuros del negocio. Las principales premisas utilizadas fueron las siguientes:

- El Grupo consideró como horizonte de proyección de los flujos de fondos generados por el BHSA, 10 años, incluyendo valor a perpetuidad.
- Las variables macroeconómicas fueron proyectadas en función a datos internos e información obtenida de consultoras externas.
- La tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de dividendos reales fue del 13,53%.
- La sensibilidad a un incremento del 1% en la tasa de descuento sería una reducción en el valor de uso de ARS 19.912.

El valor en uso estimado supera el valor en libros de la inversión, por lo cual, no fue necesario realizar ningún ajuste sobre el valor contabilizado de la inversión.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

La sociedad posee un terreno de 8,2 hectáreas cuya zonificación U.P. restringe su uso a actividades portuarias. Enfrenta: (i) un pedido de extensión de quiebra iniciado por el Gobierno Nacional, y (ii) una acción civil promovida por Tandanor y el Ministerio de Defensa por la licitación del predio Dársena Norte.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El 7 de septiembre de 2018 el Tribunal Oral en lo Criminal Federal ("TOFC") N° 5 hizo lugar a la prescripción opuesta por Puerto Retiro; no obstante, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se dispuso el decomiso del inmueble "Planta I".

Durante el ejercicio 2019 Puerto Retiro registró una provisión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, susceptible de reversión si se obtiene un fallo favorable.

El 26 de noviembre de 2024 la Corte Suprema de Justicia de la Nación dejó sin efecto la sentencia de casación en cuanto a la prescripción de la acción civil, ordenó dictar un nuevo fallo y confirmó el decomiso, disponiendo su restitución a Tandanor.

El 24 de junio de 2025 la Sala IV de la Cámara Federal de Casación anuló los puntos del TOCF N° 5 relativos a la prescripción y al destino del decomiso y remitió las actuaciones a dicho tribunal para una nueva resolución. En fecha 20/08/2026 el Tribunal Oral 5 dispuso: 1) DECOMISAR el inmueble denominado Planta I de Tandanor SACIN 2) RESTITUIR el inmueble a Tandanor SACIN (artículos 23, 29 y 30 del Código Penal de la Nación y 3) LIBRAR OFICIO a la Oficina de Sorteos de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil, a fin que desinsacule el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil, en turno, a fin que intervenga respecto del pedido de declaración de nulidad absoluta de la escritura de adquisición de la denominada "Planta I", por parte de "Puerto Retiro" S.A. Las decisiones indicadas en 1) y 2), son coherentes con lo decidido ya por la CSJN y por la Casación y no serían susceptibles de recurso.

El juzgado Civil sorteado por la decisión indicada en 3) es el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 13 y los datos del expediente son: "BOFILL, ALEJANDRO ARTURO s/NULIDAD DE ESCRITURA/INSTRUMENTO" 069262/2026. No hemos sido notificados del inicio del expediente.

Cabe destacar que la acción civil se dirige exclusivamente contra Puerto Retiro y no contra IRSA; los hechos en los cuales se funda la acción civil en sede penal son anteriores a la adquisición de las acciones de Puerto Retiro por parte de IRSA.

A la fecha de emisión de los estados financieros, la definición sobre la prescripción de la acción civil y el destino del inmueble permanece pendiente.

Dada la etapa procesal, el resultado final es incierto.

9. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por niveles por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026		30.06.2025	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del ejercicio	1.227.571	1.903.679	1.935.800	1.234.604
Altas	76.891	21.426	35.983	63.525
Altas de costos iniciales de arrendamientos	282	198	87	156
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(193)	(326)	(175)	(334)
Transferencias	(70.093)	(657)	(117.703)	(5.107)
Incorporación por combinación de negocios (ii)	-	22.320	-	-
Bajas	(2.544)	-	(12.138)	(24)
Diferencia de conversión	(1)	-	(86)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(72.164)	265.961	(614.197)	610.859
Valor razonable al cierre del ejercicio	1.159.749	2.212.601	1.227.571	1.903.679

(i) Al 30 de junio de 2026 y 2025, el cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de las líneas "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado (Nota 25).

(ii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se presenta el saldo por tipo de propiedad de inversión del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025:

	30.06.2026	30.06.2025
Centros comerciales (i)	2.243.415	1.922.735
Oficinas y otras propiedades en alquiler	347.899	388.231
Reservas de tierra	774.721	816.801
Propiedades en desarrollo	886	868
Otros	5.429	2.615
Total	3.372.350	3.131.250

(i) Incluye cocheras.

Ciertas propiedades de inversión del Grupo fueron hipotecadas o gravadas para garantizar algunas deudas comerciales y otras deudas del Grupo. El valor contable de esas propiedades al 30 de junio de 2026 y 2025 es el siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Córdoba Shopping (i)	44.615	26.034
Total	44.615	26.034

(i) Una parte del inmueble del centro comercial de Córdoba está gravado con un derecho de anticresis que garantiza un anticipo de alquiler recibido de NAI Internacional II Inc. que asciende a ARS 3.797 millones y ARS 3.921 millones al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente (incluida en "Deudas Comerciales y otras deudas" en el estado de situación financiera consolidado).

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

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos (Nota 23)	544.216	524.955	484.272
Costos operativos directos	(181.857)	(165.677)	(140.287)
Costos de desarrollos	(11.490)	(19.852)	(2.467)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	516	4.209	58.232
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	193.281	(7.547)	(711.005)

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

(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descrito en el apartado llamado "técnicas de valuación", afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

Ver detalle de compromisos contractuales relacionados a propiedad de inversión en Nota 5 (tabla de liquidez)

Procesos de valuación

Las propiedades de inversión del Grupo fueron valuadas a cada cierre de ejercicio por reconocidos profesionales independientes que tienen experiencia en las ubicaciones y segmentos de las propiedades de inversión valuadas. Para todas las propiedades de inversión, su uso actual equivale al mejor y mayor uso.

El Grupo tiene un equipo que revisa las valuaciones realizadas por los tasadores independientes ("los equipos revisores"). Los equipos revisores: i) verifican todos los supuestos de valuación relevantes incorporados al informe de valuación del valuador independiente; ii) evalúan los movimientos de las valuaciones de las propiedades en comparación con el informe de valuación del ejercicio anterior; y iii) mantienen conversaciones con los tasadores independientes.

Los cambios en las valuaciones de los niveles 2 y 3, si los hay, se analizan en cada fecha de presentación de informes durante las discusiones de valuación entre los equipos revisores y el tasador independiente. El Directorio aprueba los cálculos del valor razonable para su contabilización en los estados financieros.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Durante el proceso de valuación anual de propiedades de inversión llevado a cabo en años anteriores, se identificaron entre otros aspectos las siguientes circunstancias: i) entrada en vigencia de las modificaciones en el código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con la nueva ley de código urbano sancionada en noviembre de 2020 y que entró en vigencia en febrero 2021 modificando aproximadamente un tercio del código vigente, ii) nuevos potenciales constructivos, iii) consolidación de nuevos paradigmas del sector impuestos por la pandemia, la situación general económica y la coyuntura del sector inmobiliario que viabilizan técnica, legal o económicamente remanentes o excedentes constructivos para usos alternativos de todo el portfolio de propiedades. Adicionalmente, se tuvieron en cuenta las modificaciones en el nuevo código de planeamiento urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), que entró en vigencia a partir del 1 de enero 2025.

En este sentido, los centros comerciales fueron los más afectados por las circunstancias previamente mencionadas, teniendo en cuenta la dimensión de sus parcelas y sus ubicaciones únicas y estratégicas considerando un mercado de realización potencial alternativo.

El impacto de la pandemia y el cierre por plazos prolongados de los centros comerciales llevó a que se replantee la posibilidad de usos mixtos en los excedentes constructivos de tales centros comerciales buscando una nueva centralidad y potenciando el atractivo en reemplazo de las tiendas anclas.

Por otra parte, el análisis de apertura hacia su entorno y generación de espacios abiertos produjo una nueva distribución del valor de los metros cuadrados existentes produciendo un cambio de enfoque de cómo maximizar dichos metros cuadrados excedentes.

Esto llevó a reevaluar el análisis del valor de metros cuadrados excedentes que eran potencialmente comercializables, (siendo que históricamente fueron los más rentables), a reconvertirlos a otros usos complementarios. Los excedentes constructivos analizados, tienen ubicaciones únicas, irremplazables, con altos potenciales, de realización viables y muy atractivos desde el punto de vista económico, esta visión se mantiene a la fecha.

Los excedentes constructivos identificados en ejercicios anteriores y que se mantienen en el presente, se relacionan con las siguientes propiedades y se valúan de acuerdo con la metodología establecida para el resto de las propiedades Nivel 2:

1. Patio Bullrich, CABA
2. Alto Palermo, CABA
3. Beruti 3345/47 (Esquina Coronel Diaz), CABA
4. Terrazas de Mayo (PBA)

Técnicas de Valuación utilizadas para la estimación del Valor Razonable de las Propiedades de Inversión:

El Grupo ha definido las técnicas de valuación de acuerdo a las características de cada propiedad y el tipo de mercado en el cual se encuentran estos activos, a efectos de considerar la utilización de la mayor información observable disponible para la determinación del valor razonable.

Para los Centros Comerciales operados por el Grupo no se cuenta con un mercado líquido de compraventa de propiedades con estas características que se pueda tomar como referencia de valor. Asimismo, los Centros Comerciales, al tratarse de un negocio denominado en pesos, se encuentran altamente relacionados con la evolución de variables macroeconómicas de Argentina, el poder de compra de los individuos, el ciclo económico de crecimiento del Producto Bruto Interno ("PBI"), la evolución de la inflación y el consumo, entre otros. En consecuencia, la metodología adoptada por el Grupo para la valuación de los Centros Comerciales es la de flujo de fondos proyectados descontados ("DCF", por sus siglas en inglés), que permite recoger la volatilidad de la economía argentina y su correlación con los flujos de ingresos de los Centros Comerciales y el riesgo inherente de la macroeconomía argentina. La metodología DCF contempla el uso de ciertos supuestos de valuación no observables, los cuales son determinados en función a la información y fuentes internas disponibles a la fecha de cada medición. Estos supuestos incluyen principalmente los siguientes:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- Flujo futuro de ingresos proyectados basados en las actuales ubicaciones, tipo y calidad de las propiedades, respaldados por los contratos de alquiler que la Compañía tiene firmados con sus locatarios. Debido a que los ingresos de la Compañía surgen del mayor valor entre un Valor Fijo Mínimo Asegurado ("VMA") y un porcentaje de las ventas de los locatarios en cada Centro Comercial, se consideraron estimaciones de la evolución del "PBI" y de la Inflación de la economía Argentina proporcionada por un consultor externo para estimar la evolución de las ventas de los locatarios, las cuales presentan alta correlación con estas variables macroeconómicas. Dichas proyecciones macroeconómicas fueron contrastadas con las proyecciones que elabora el Fondo Monetario Internacional ("FMI"), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico ("OCDE") y con el Relevamiento de Expectativas de Mercado ("REM"), que consiste en una encuesta elaborada por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA") dirigida a analistas especializados locales y extranjeros con el fin de permitir un seguimiento sistemático de los principales pronósticos macroeconómicos de corto y mediano plazo sobre la evolución de la economía Argentina.
- Se consideró que los ingresos provenientes de cada Centro Comercial crecen en línea con el presupuesto durante el primer año fiscal. Posteriormente, crecen con la misma elasticidad en relación a la evolución del PBI y la Inflación proyectada. La excepción a esta regla es el caso de Distrito Arcos, que se proyecta sin crecimiento debido al poco tiempo remanente del período de concesión. Las características y riesgos específicos de cada Centro Comercial son recogidos a través del uso del Margen de EBITDA promedio histórico de cada uno de ellos para los últimos tres años.
- No se contemplaron los flujos de fondos provenientes de futuras inversiones, expansiones, ampliaciones o mejoras en los Centros Comerciales.
- Valor terminal: se consideró una perpetuidad calculada a partir del flujo del año 10 de cada shopping.
- El flujo de fondos para las concesiones se proyectó hasta la fecha de terminación de la concesión estipulada en el contrato vigente.
- Dado el contexto inflacionario prevaleciente y la volatilidad de ciertas variables macroeconómicas, no se encuentra disponible una tasa de interés de referencia en pesos a largo plazo para descontar los flujos de fondos proyectados de los centros comerciales. En consecuencia, se procedió a dolarizar los flujos de fondos proyectados a través de la curva de tipo de cambio futuro ARS/USD proporcionada por un consultor externo, las cuales son contrastadas para evaluar su razonabilidad con las de REM y/o otros informes de mercado. Finalmente, se descontaron los flujos dolarizados con una tasa de largo plazo en dólares, la tasa de costo de capital promedio ponderado ("WACC") para la fecha de valuación.
- La estimación de las tasas de descuento WACC fue determinada de acuerdo a los siguientes componentes:
 - a) tasa libre de riesgo americana;
 - b) prima por riesgo de mercado en Estados Unidos;
 - c) beta o volatilidad de la industria, considerándose compañías comparables de Estados Unidos, Brasil, Chile y México, a fin de contemplar el Riesgo de Mercado sobre la tasa libre de riesgo;
 - d) riesgo país argentino considerando el spread de rendimiento promedio de un conjunto representativo de obligaciones negociables (ONs) emitidas por empresas argentinas de similar calidad crediticia a la Compañía y los treasuries a 10 años, en lugar de referencias soberanas, dado el historial de defaults de la deuda pública argentina
 - e) costo de deuda y la estructura de capital. La estimación de ambos componentes se realizó considerando información de mercado de IRSA. En particular, el costo de deuda se estimó utilizando rendimientos observables de sus emisiones corporativas; y
 - f) tasa de impuesto a las ganancias local.

Debido a la reestructuración de la deuda llevada a cabo durante periodos fiscales anteriores, que afectó la composición de la estructura de capital del grupo, se introdujo la utilización de dos tasas de descuento distintas en la valuación de nuestros centros comerciales: una para el descuento de los flujos y otra para la perpetuidad. A continuación, se detalla la diferencia entre ambas:

- Tasa de descuento para flujos: considera la estructura de capital actual de la compañía.
- Tasa de descuento de perpetuidad: considera una estructura de capital de mercado establecida oportunamente, en base a compañías comparables.

La introducción de la tasa normalizada a perpetuidad se debe a que consideramos que la relación entre deuda y capital tendería a normalizarse en el largo plazo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Para oficinas y otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y los excedentes constructivos, la valuación se determinó utilizando transacciones de activos comparables de mercado, puesto que el mercado de estos activos en Argentina es líquido y cuenta con transacciones de mercado que pueden ser tomadas como referencia. Estos valores se ajustan a las diferencias en atributos claves como la ubicación, el tamaño, los servicios, las condiciones de negociación en el mercado, y según corresponda, las características técnicas y el estado de mantenimiento de la propiedad. La contribución más significativa a este enfoque de comparables de mercado es el precio por metro cuadrado que deriva de la oferta y la demanda vigente en el mercado a cada fecha de valuación.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Desde dicha fecha rigen en Argentina estrictos controles cambiarios que limitan entre otras cosas comprar divisas para la formación de activos externos, pre-cancelación de deudas, comprar divisas para pagar importaciones, girar al exterior utilidades, dividendos, y realizar transferencias al exterior. Sin embargo, a partir de abril de 2025 dichos controles cambiarios fueron eliminados de forma casi total para personas físicas, y reducidos para el pago de importaciones, dividendos generados a partir de los ejercicios iniciados el 1° de enero de 2025, y pagos de intereses por deudas financieras con vinculadas.

Como consecuencia de estas regulaciones cambiarias, se observa que las transacciones de compraventa de edificios de oficinas, otras propiedades para alquiler, reservas de tierra y excedentes constructivos pueden ser liquidadas en pesos o en dólares. De esta manera, el escenario más probable es que cualquier venta de los activos mencionados se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, esto se ve reflejado en las operaciones realizadas por el Grupo, tanto en el presente ejercicio como en años anteriores. Por lo tanto, y de acuerdo a que la situación descrita previamente continúa vigente a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Grupo ha valuado sus edificios de oficinas, reservas de tierra y excedentes constructivos en pesos al cierre del ejercicio considerando la situación antes descrita, tomando en consideración un tipo de cambio implícito más alto.

En ciertas situaciones resulta complejo determinar con fiabilidad el valor razonable de las propiedades en desarrollo. Con el fin de evaluar si el valor razonable de una propiedad en desarrollo se puede determinar de manera fiable, la gerencia considera los siguientes factores, entre otros:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.
- Las Factibilidades de los nexos de Infraestructura.

No hubo cambios en las técnicas de valoración durante el año.

Las siguientes tablas presentan información de los supuestos significativos utilizados para la medición a valor razonable de las propiedades de inversión y la sensibilidad a los supuestos no observables significativos (Nivel 3):

Descripción	Modelo de precio	Parámetros	Rango ejercicio 2026 / 2025 / 2024	30.06.26 (i)		30.06.25 (i)		30.06.24 (i)	
				Aumento	Disminución	Aumento	Disminución	Aumento	Disminución
Centros comerciales (Nivel 3)	Flujo de fondos descontados	Tasa de descuento flujos	10,36% / 11,08% / 15,40%	(43.314)	46.231	(38.447)	40.958	(28.227)	29.965
		Tasa de descuento perpetuidad	9,89% / 10,63% / 14,11%	(199.142)	270.528	(150.130)	199.373	(57.014)	70.812
		Tasa de crecimiento perpetuidad	2,4% / 2,4% / 2,4 %	172.594	(131.913)	123.669	(96.858)	38.868	(32.750)
		Inflación	(*)	62.537	(61.299)	117.901	(110.544)	61.889	(59.455)
		Devaluación	(*)	(199.116)	243.365	(173.062)	211.520	(112.235)	123.458

(*) Ejercicio 2026: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.685,35 para el ejercicio 2027, arribando a ARS 2.649,31 en 2031. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 21,0% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
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

Ejercicio 2025: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.308,33 para el ejercicio 2026, arribando a ARS 2.477,27 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 25,5% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 4 años.

Ejercicio 2024: Para los próximos 5 años se consideró un tipo de cambio promedio ARS/USD con una tendencia alcista, que parte de ARS 1.170,0 para el ejercicio 2025, arribando a ARS 3.024,05 en 2030. En el largo plazo, se asume una tasa de devaluación nominal del 5,57% calculada a partir del cociente entre la inflación de Argentina y la de Estados Unidos. La inflación considerada presenta una tendencia descendente, que parte de un 85,6% y se estabiliza en 8,0% al cabo de 5 años.

(i) Considerando un incremento o disminución de 100 puntos para la tasa de descuento y crecimiento de Argentina, 10% para la inflación y 10% para la devaluación.

10. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	Total
Valor residual al 30 de junio de 2024	61.620	3.199	3.252	68.071
Altas	7.553	2.158	1.023	10.734
Diferencia de conversión	-	-	8	8
Transferencias	-	2.169	-	2.169
Depreciación (ii)	(6.021)	(2.056)	(668)	(8.745)
Saldos al 30 de junio de 2025	63.152	5.470	3.615	72.237
Costos	168.966	69.883	16.335	255.184
Depreciación acumulada	(105.814)	(64.413)	(12.720)	(182.947)
Valor residual al 30 de junio de 2025	63.152	5.470	3.615	72.237
Altas	6.975	1.233	311	8.519
Incorporación por combinación de negocios (iii)	188	-	37	225
Diferencia de conversión	-	-	7	7
Transferencias	-	587	-	587
Depreciación (ii)	(6.379)	(2.634)	(858)	(9.871)
Saldos al 30 de junio de 2026	63.936	4.656	3.112	71.704
Costos	176.129	71.703	16.690	264.522
Depreciación acumulada	(112.193)	(67.047)	(13.578)	(192.818)
Valor residual al 30 de junio de 2026	63.936	4.656	3.112	71.704

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.

(ii) Al 30 de junio de 2026 y 2025, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea: ARS 7.084 y ARS 6.465 en "Costos", ARS 2.768 y ARS 2.265 en "Gastos generales y de administración" y ARS 19 y ARS 15 en "Gastos de Comercialización", respectivamente en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado (Nota 25).

(iii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

11. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo (i)	Propiedades sin desarrollar	Total
Al 30 de junio de 2024	3.974	16.661	16.498	37.133
Altas	-	2.366	1.649	4.015
Diferencia de conversión	-	(884)	-	(884)
Transferencias	-	218.084	-	218.084
Cargo por desvalorización	(402)	(25.138)	-	(25.540)
Bajas	(686)	(17.886)	(5)	(18.577)
Al 30 de junio de 2025	2.886	193.203	18.142	214.231
Altas	-	8.934	1.249	10.183
Diferencia de conversión	-	(1.434)	-	(1.434)
Transferencias	-	69.694	-	69.694
Cargo por desvalorización (ii)	(25)	(11.915)	-	(11.940)
Bajas	(47)	(10.924)	(1)	(10.972)
Al 30 de junio de 2026	2.814	247.558	19.390	269.762
			30.06.2026	30.06.2025
No corriente			252.004	166.561
Corriente			17.758	47.670
Total			269.762	214.231

(i) Se incluyen terrenos de Zetol y Vista al Muelle, encontrándose el primero de ellos hipotecado para garantizar préstamos del Grupo. El valor contable de los mismos es de ARS 13.710 y ARS 15.319 al 30 de junio de 2026 y 2025.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

- (ii) 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 ejercicio, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 230.750, mientras que el valor neto de realización es de ARS 218.810, generando una desvalorización de ARS 11.940. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado (Nota 26).

12. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Marcas y otros	Total
Saldo al 30 de junio de 2024	3.319	1.438	115.507	120.264
Costos	3.319	21.648	123.282	148.249
Amortización acumulada	-	(20.210)	(7.775)	(27.985)
Valor residual al 30 de junio de 2024	3.319	1.438	115.507	120.264
Altas	-	3.009	1.062	4.071
Transferencias	-	3.267	(100.710)	(97.443)
Diferencia de conversión	1	-	-	1
Amortizaciones (i)	-	(2.565)	(117)	(2.682)
Saldo al 30 de junio de 2025	3.320	5.149	15.742	24.211
Costos	3.320	27.924	23.635	54.879
Amortización acumulada	-	(22.775)	(7.893)	(30.668)
Valor residual al 30 de junio de 2025	3.320	5.149	15.742	24.211
Altas	-	1.854	1	1.855
Transferencias	-	469	-	469
Incorporación por combinación de negocios (ii)	4.179	-	339	4.518
Diferencia de conversión	(1)	-	-	(1)
Amortizaciones (i)	-	(2.132)	(720)	(2.852)
Saldo al 30 de junio de 2026	7.498	5.340	15.362	28.200
Costos	7.498	30.247	23.975	61.720
Amortización acumulada	-	(24.907)	(8.613)	(33.520)
Valor residual al 30 de junio de 2026	7.498	5.340	15.362	28.200

- (i) Al 30 de junio de 2026 y 2025, el cargo por amortización ha sido imputado ARS 2.138 y ARS 2.569 dentro de "Costos", ARS 697 y ARS 93 en "Gastos generales y de administración", respectivamente, y ARS 17 y ARS 20 en "Gastos de Comercialización", en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado (Nota 25).
- (ii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

13. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

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

	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	15.485	9.961
Centro de convenciones	5.044	5.911
Total derecho de uso de activos	20.529	15.872
No corriente	20.529	15.872
Total	20.529	15.872

La evolución del rubro derecho de uso del Grupo por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Inicio del ejercicio	15.872	19.878
Alta	7.454	10.346
Baja	-	(12.254)
Depreciación	(2.797)	(2.098)
Saldo al cierre	20.529	15.872

A continuación, se detalla el cargo por amortizaciones del rubro derecho de uso de activos:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	1.930	1.046	842
Centro de convenciones	867	1.052	1.104
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	2.797	2.098	1.946

- (i) Al 30 de junio de 2026 y 2025, el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 1.536 y ARS 1.307 en "Costos", ARS 451 y ARS 115 en "Gastos generales y de administración", y ARS 810 y ARS 676 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado (Nota 25).

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
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

Otros cargos a resultado relacionados con derechos de uso de activos fueron los siguientes:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(665)	(912)	(1.955)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(806)	(849)	(580)
Resultado por modificación arrendamientos	-	2.647	-

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

	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	10.829	8.163
Centro de convenciones	2.613	3.084
Total pasivo por arrendamientos	13.442	11.247
No corriente	8.076	4.364
Corriente	5.366	6.883
Total	13.442	11.247

14. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categorías de medición definidas en la NIIF 9 y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda. Debido a que los rubros "Créditos por ventas y otros créditos" y "Deudas comerciales y otras deudas" contienen tanto instrumentos financieros como activos o pasivos no financieros (tales como anticipos, créditos, deudas comerciales en especie y deudas impositivas, entre otros), la conciliación se muestra en las columnas "Activos no financieros" y "Pasivos no financieros". Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable.

La NIIF 13 define el valor razonable de los instrumentos financieros como el monto por el cual un activo puede ser intercambiado, o un pasivo financiero puede ser cancelado, entre partes independientes, debidamente informadas y con intención de realizar la transacción. Todos los instrumentos financieros reconocidos al valor razonable son asignados a uno de los niveles de jerarquía de valuación de la NIIF 13. Esta jerarquía de valuación comprende tres niveles.

En el caso del nivel 1, la valuación se basa en precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

En el caso del nivel 2, el valor razonable se determina utilizando métodos de valuación basados en información observable en el mercado de forma directa e indirecta. Si el instrumento financiero posee un plazo determinado los datos para la valuación deben ser observables durante la totalidad de ese período.

En el caso del nivel 3, el Grupo utiliza técnicas de valuación que no están basadas en información observable en el mercado. Esto sólo es permitido en la medida que dicha información no se encuentre disponible. Los datos incorporados reflejan las estimaciones que tendría en cuenta cualquier participante del mercado para fijar los precios.

El Área de Finanzas del Grupo cuenta con un equipo que realiza las valuaciones de los activos financieros que se requieren reportar en los estados financieros consolidados, incluyendo los valores razonables de los instrumentos de nivel 3. Este equipo depende directamente del director financiero ("CFO"). Las discusiones sobre los métodos de valuación y los resultados se llevan a cabo entre el CFO y el equipo de valuación al momento de la adquisición del activo y al cierre de cada período de reporte.

La política del Grupo es reconocer las transferencias entre las distintas categorías de la jerarquía de valuación al momento en el que ocurren o cuando hay cambios en las circunstancias que causan la transferencia.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio 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			
30 de junio 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 15)	171.801	-	-	-	171.801	47.841	219.642
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	35.093	-	-	35.093	-	35.093
- Fondos comunes de inversión	-	325.676	-	-	325.676	-	325.676
- Bonos	-	80.552	-	-	80.552	-	80.552
- Otros	4.771	5.068	36.567	648	47.054	-	47.054
Instrumentos financieros derivados:							
- Futuros sobre bonos	-	17	-	-	17	-	17
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	44.577	-	-	-	44.577	-	44.577
- Inversiones a corto plazo	-	68.415	-	-	68.415	-	68.415
Total de activo	221.149	514.821	36.567	648	773.185	47.841	821.026
	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			
30 de junio de 2026							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 18)	98.114	-	-	-	98.114	157.835	255.949
Préstamos (Nota 20)	1.006.699	-	-	-	1.006.699	-	1.006.699
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	13.442	-	-	-	13.442	-	13.442
Total de pasivo	1.118.255	-	-	-	1.118.255	157.835	1.276.090

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 15)	188.393	-	-	188.393	35.389	223.782
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	47.149	-	47.149	-	47.149
- Fondos comunes de inversión	-	176.590	-	176.590	-	176.590
- Bonos	-	74.521	-	74.521	-	74.521
- Otros	7.225	5.091	18.390	30.706	-	30.706
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	223.921	-	-	223.921	-	223.921
- Inversiones a corto plazo	-	12.218	-	12.218	-	12.218
Total de activo	419.539	315.569	18.390	753.498	35.389	788.887
	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 18)	81.403	-	-	81.403	161.436	242.839
Préstamos (Nota 20)	864.225	-	-	864.225	-	864.225
Pasivo por arrendamientos (Nota 13)	11.247	-	-	11.247	-	11.247
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	27	-	27	-	27
- Futuros sobre bonos	-	38	-	38	-	38
Total de pasivo	956.875	65	-	956.940	161.436	1.118.376

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El siguiente es un detalle del valor en libros de los instrumentos financieros reconocidos, los cuales fueron compensados en el estado de situación financiera:

	30.06.2026			30.06.2025		
	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados	Montos brutos reconocidos	Montos brutos compensados	Montos netos presentados
Activos financieros						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos)	183.780	(11.979)	171.801	218.596	(30.203)	188.393
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(110.093)	11.979	(98.114)	(111.606)	30.203	(81.403)

Los ingresos, gastos, las ganancias y pérdidas de los instrumentos financieros pueden ser imputados a las siguientes categorías:

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2026			
Intereses ganados	10.139	-	10.139
Intereses perdidos	(78.015)	-	(78.015)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(665)	-	(665)
Diferencia de cambio, neta	89.908	-	89.908
Resultado por recompra de obligaciones	(42)	-	(42)
Resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	50.166	50.166
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.956	-	2.956
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	9.973	9.973
Otros costos financieros	(15.848)	-	(15.848)
Resultado neto (i)	8.433	60.139	68.572

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	8.599	-	8.599
Intereses perdidos	(51.719)	-	(51.719)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(912)	-	(912)
Diferencia de cambio, neta	18.569	-	18.569
Resultado por recompra de obligaciones	512	-	512
Resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	79.569	79.569
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.147	-	2.147
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	139	139
Otros costos financieros	(15.472)	-	(15.472)
Resultado neto (i)	(38.276)	79.708	41.432

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	63.101	-	63.101
Intereses perdidos	(73.184)	-	(73.184)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(1.955)	-	(1.955)
Diferencia de cambio, neta	27.904	-	27.904
Resultado por recompra de obligaciones	(337)	-	(337)
Resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	177.832	177.832
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	3.519	-	3.519
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(2.583)	(2.583)
Otros costos financieros	(22.122)	-	(22.122)
Resultado neto (i)	(3.074)	175.249	172.175

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado, con excepción de los intereses y bonificaciones generados por activos operativos, los cuales se incluyen dentro de "Otros resultados operativos, netos".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla presenta los cambios en los instrumentos financieros del Nivel 3 al 30 de junio de 2026 y 2025:

	Inversiones en activos financieros – Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	47	47
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	(47)	(47)
Saldos al 30 de junio de 2025	-	-
Resultados reconocidos en el ejercicio (i)	648	648
Saldos al 30 de junio de 2026	648	648

(i) Incluido dentro de "Resultados financieros, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado.

Durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable. Cuando no haya precios con cotización disponible en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de Nivel 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla:

Descripción	Modelo/Método de precio	Parámetros	Jerarquía valor razonable	Rango
Opción sobre compañías – Warrant (Otros)	Black & Scholes sin dilución	Precio del subyacente y volatilidad histórica	Nivel 3	-

Al 30 de junio 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.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, 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 20.

15. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios	98.550	92.496
Menos: Previsión para deudores incobrables	(6.120)	(6.126)
Total créditos por ventas	92.430	86.370
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	66.577	68.459
Adelantos a proveedores	35.513	16.316
Créditos fiscales	7.088	11.987
Gastos pagados por adelantado	3.623	4.319
Dividendos a cobrar	2.691	24.975
Créditos diversos	5.600	5.230
Total otros créditos	121.092	131.286
Total créditos por ventas y otros créditos	213.522	217.656
No corriente	8.673	44.065
Corriente	204.849	173.591
Total	213.522	217.656

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 32.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera consolidado neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2. La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Inicio del ejercicio	6.126	5.728
Altas (i)	3.822	1.766
Recuperos (i)	(165)	(251)
Diferencia de cambio	826	947
Utilizaciones	(2.952)	(224)
Incorporación por combinación de negocios (ii)	223	-
RECPAM	(1.760)	(1.840)
Cierre del ejercicio	6.120	6.126

- (i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado (Nota 25).
(ii) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

Los créditos por ventas del Grupo comprenden varias clases. La exposición máxima al riesgo crediticio a la fecha de cierre del ejercicio es el valor contable de cada clase de crédito (Nota 5). El Grupo también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características distintivas de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de los créditos vencidos provisionados y no provisionados por tipo y clase, al 30 de junio de 2026 y 2025 (se incluye también en una columna los créditos no vencidos a efectos de que los totales concilien con los montos en el estado de situación financiera consolidado):

	Vencidos			A vencer	Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses				
Alquileres y servicios	2.235	1.146	5.471	64.130	6.120	79.102	80,27%
Venta de propiedades y desarrollos	88	-	-	19.360	-	19.448	19,73%
Total al 30 de junio de 2026	2.323	1.146	5.471	83.490	6.120	98.550	100,00%
Alquileres y servicios	3.307	1.584	9.720	59.306	6.126	80.043	86,54%
Venta de propiedades y desarrollos	-	-	-	12.453	-	12.453	13,46%
Total al 30 de junio de 2025	3.307	1.584	9.720	71.759	6.126	92.496	100,00%

16. Información de flujo de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio		420.977	261.911	(42.923)
Ajustes:				
Impuesto a las ganancias	21	150.029	60.337	(75.496)
Amortizaciones y depreciaciones	25	16.039	14.034	12.192
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	26	(2)	(16)	4
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	9	(193.797)	3.338	652.773
Resultado por modificación arrendamientos		-	(2.647)	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	26	11.940	25.540	-
Resultado por venta de participación en asociadas y negocios conjuntos	26	-	(3.694)	2.541
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(13.702)	4.068	(7.087)
Resultados financieros, netos		(131.320)	28.725	(195.366)
Provisiones y provisiones		33.829	30.615	12.978
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	8	(39.134)	(37.292)	(63.374)
Cambios en activos y pasivos operativos:				
(Aumento) / Disminución en inventarios		(246)	381	226
Disminución / (Aumento) en propiedades para la venta y en desarrollo		2.113	5.484	(1.220)
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		20.506	(13.550)	8.874
Disminución en deudas comerciales y otras deudas		(5.997)	(24.111)	(92.081)
Aumento / (Disminución) en remuneraciones y cargas sociales		580	2.952	(3.753)
Disminución en provisiones		(1.441)	(674)	(1.145)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		270.374	355.401	207.143

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla muestra la incorporación de saldos por combinación de negocios:

	30.06.2026
Propiedades de inversión	22.320
Propiedades, planta y equipo	225
Activos intangibles	339
Créditos por impuesto a las ganancias	66
Créditos por ventas y otros créditos	813
Inventarios	210
Préstamos	(2.825)
Pasivos por impuesto diferido	(2.136)
Deudas comerciales y otras deudas	(1.214)
Provisiones	(393)
Remuneraciones y cargas sociales	(3.887)
Valor neto de los activos incorporados que no afectan efectivo	13.518
Efectivo y equivalentes	5.514
Llave de negocio	4.179
Valor neto de los activos incorporados	23.211
Participación previamente mantenida (activo financiero)	(1.334)
Pago mediante disminución de inversión en activos financieros	(9.712)
Monto financiado por el vendedor	(4.294)
Contraprestación pagada en efectivo	7.871
Efectivo y equivalentes adquiridos	(5.514)
Egreso de fondos, neto	2.357

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.892	30.306	-
Aumento de propiedad, planta y equipo a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	76	128	-
Emisión de Obligaciones Negociables	-	79.349	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales	-	11.729	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	9.715	2.925	-
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	1.394	397	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	108	-	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	4.282	-
Otros resultados integrales del ejercicio	1.749	1.071	7.103
Reserva por pagos basados en acciones	1.393	-	-
Aumento de instrumentos financieros derivados a través de una disminución de patrimonio neto	170.272	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	587	2.169	19
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	780	574	-
Aumento de inversiones en asociadas mediante disminución de inversiones en activos financieros	-	3.053	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	8.281	5.276	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de créditos por venta y otros créditos	-	6.575	7.751
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de inversiones en activos financieros	67.975	40.115	114.661
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	7.454	7.161	1.522
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	6.215	-	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	100.710	-
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	5	3.628	12.361
Disminución de propiedades para la venta a través de una disminución de préstamos	-	-	4.227
Permuta de propiedades de inversión	-	23	1.311
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de créditos por venta y otros créditos	438	1.778	5.625
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	2.464	24.975	10.047
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	469	3.267	51.039
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	17	1.063	14.700
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	709	927
Aumento de préstamos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	-	700
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	-	1.856
Disminución de préstamos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	4.406	-
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	8.870	16.937	-
Disminución de derechos de uso de activos a través de una disminución de pasivos por arrendamientos	-	9.069	-
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	227	3.635	-
Disminución de pasivos por arrendamientos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	614	-
Aumento de inversiones en activos financieros mediante una disminución en instrumentos financieros derivados	-	144	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	69.694	117.375	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento del interés no controlante en subsidiarias	1.603	-	-
Ejercicio de warrants	160.270	-	-

17. Patrimonio neto

Capital social y prima de emisión

El capital social de la Sociedad está representado por acciones ordinarias con un valor nominal de ARS 10 por acción y un voto cada una.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Con fecha 13 de septiembre de 2023, la Compañía informó que habiéndose obtenido las autorizaciones de la CNV y la Bolsa de Comercio de Buenos Aires a lo resuelto en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad celebrada con fecha 27 de abril de 2023, en relación a:

(I) la capitalización parcial de la cuenta Prima de Emisión por la suma de ARS 6.552,4 millones emitiéndose en consecuencia la cantidad de 6.552.405.000 acciones ordinarias, escriturales, de valor nominal ARS 1 y con derecho a un voto por acción, y

(II) el cambio del valor nominal de las acciones representativas del capital social de valor nominal ARS 1 y un voto por acción a valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Se informó a todos los accionistas que revestían tal calidad al 19 de septiembre de 2023 conforme el registro llevado por Caja de Valores S.A., que a partir del día 20 de septiembre de 2023, se efectivizó en forma simultánea la distribución de acciones y el cambio de valor nominal, donde se procedió a realizar la anotación en los registros escriturales de la Caja de Valores S.A. del cambio de 811.137.457 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 1 cada una y un voto por acción, por la cantidad de 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción, es decir que por cada acción de valor nominal ARS 1 corresponden 0,90780451408 acciones de valor nominal ARS 10. Las nuevas acciones que fueron distribuidas por la capitalización descripta tienen derechos económicos en igualdad de condiciones a las que se encontraban anteriormente en circulación.

Respecto de los accionistas que producto de la anotación en el Registro Escritural mencionado precedentemente les correspondiera fracciones de acciones ordinarias de valor nominal ARS 10 y un voto por acción, las mismas fueron liquidadas en efectivo de acuerdo con el Reglamento de Listado de Bolsas y Mercados Argentinos. Respecto a los accionistas que por la liquidación no alcanzaron al menos una acción de valor nominal ARS 10, se les asignaron la cantidad necesaria hasta completar el valor nominal de ARS 10.

Asimismo, se informó que el capital social de la Emisora luego de las operaciones indicadas ascendía a la suma de ARS 7.364 millones representado por 736.354.245 acciones ordinarias escriturales de valor nominal ARS 10 cada una y un voto por acción.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, se produjo un cambio en la modalidad de la negociación de las acciones representativas del capital social en Bolsas y Mercados Argentinos S.A., es decir, que el precio de negociación se registrará por acción en lugar de negociarse por peso de valor nominal, dado que el cambio de valor nominal y la emisión de acciones producto de la capitalización hubiesen producido un efecto de baja sustancial en la cotización de la acción. Asimismo, se informó que esta capitalización y cambio en el valor nominal de las acciones no modifican los valores económicos de las tenencias ni el porcentaje de participación sobre el capital social.

Acciones propias en cartera

Con fecha 15 de junio de 2023, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 5.000 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 8 por GDS y ARS 425 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

La Compañía informó que el 5 de septiembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 9 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 720 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

El 6 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad extendió el plazo del programa de recompra de acciones por 180 (ciento ochenta) días adicionales a contar a partir del vencimiento del plazo del actual programa de recompra para la adquisición de acciones propias aprobado en fecha 15 de junio de 2023, que operó el día 13 de diciembre de 2023, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
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

La Compañía informó que el 29 de noviembre de 2023, el Directorio de la Sociedad resolvió modificar el precio de adquisición de las acciones propias estableciendo un valor máximo de USD 11 por GDS y hasta un valor máximo en pesos de ARS 1.320 por acción, manteniéndose los restantes términos y condiciones oportunamente comunicados.

Con fecha 4 de enero de 2024, la Compañía informó que el Programa de Recompra de Acciones Propias aprobado por el Directorio de la Sociedad en fecha 15 de junio de 2023 por hasta la suma de ARS 5.000 millones, con un plazo de vigencia fijado en 180 días, extendido por un plazo adicional de 180 días, a partir del vencimiento inicial operado el 13 de diciembre de 2023, finalizó en fecha 21 de diciembre de 2023, por haberse completado el monto oportunamente aprobado para la adquisición de acciones propias, habiéndose alcanzado el 99,95% de dicho programa.

Con fecha 4 de enero de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 10 por GDS y ARS 1.200 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires. El 1 de marzo de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones habiendo adquirido el equivalente a 6.503.318 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,91% del programa aprobado y 0,88% del capital social.

Con fecha 20 de marzo de 2024, el Directorio de IRSA aprobó un nuevo programa para la recompra de los títulos valores emitidos por la Sociedad y estableció los términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del Artículo 64 de la Ley N° 26.831 y las normas de la CNV, por hasta un monto máximo de ARS 6.500 millones y hasta el 10% del capital social, hasta un límite diario de hasta el 25% del volumen promedio de transacciones diarias que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores, y hasta un precio máximo de USD 11 por GDS y ARS 1.250 por acción. Asimismo, se fijó como plazo de recompra, hasta 180 días, comenzando el día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

El 22 de abril de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones aprobado el 20 de marzo de 2024 habiendo adquirido el equivalente a 6.337.939 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,54% del programa aprobado y 0,86% del capital social.

Desde el inicio del programa aprobado el 15 de junio de 2023 e incluyendo los programas aprobados el 4 de enero y 20 de marzo de 2024, y hasta la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados, la Sociedad adquirió 20.681.131 acciones ordinarias (valor nominal ARS 10 por acción) por un total de ARS 17.865 millones. Los importes se encuentran expresados en moneda del momento de la adquisición.

Con fecha 30 de mayo de 2024, el Directorio aprobó la incorporación a la cartera propia de la Sociedad las acciones no registradas que se encontraban bajo custodia de Caja de Valores S.A derivadas de un proceso de canje realizado en el año 1994 que oportunamente fueran canjeadas por acciones de la sociedad "Sociedad Anónima Mercado del Abasto ("SAMAP")" (posteriormente Alto Palermo S.A., luego por un cambio en la denominación social IRSA Propiedades Comerciales S.A. y actualmente IRSA, con posterioridad al proceso de fusión del ejercicio 2022). Considerando el tiempo transcurrido, y luego de realizar fuertes y públicos esfuerzos para lograr que dichos tenedores concluyeran el canje correspondiente, el Directorio resolvió aplicar la prescripción liberatoria prevista en el Código Civil y Comercial habiéndose cumplido los presupuestos que para su ejercicio se prevé: transcurso del tiempo durante el plazo legal (10 años) e inacción del acreedor.

En consecuencia, la Sociedad recibió la cantidad de 5.125.667 acciones de VN ARS 10 de IRSA, las cuales permanecerán en cartera de la Sociedad.

Ajuste integral del capital social

El ajuste por inflación vinculado al capital social se imputa a una cuenta de ajuste por inflación que forma parte del patrimonio. El saldo de esta cuenta puede ser aplicado a la emisión de acciones ordinarias a accionistas de la Sociedad y a la absorción de resultados no asignados negativos.

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
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

Warrants

Las opciones de compra de acciones ordinarias (warrants), se registran como un componente separado del patrimonio y se miden al costo; representado por el valor razonable en la fecha de emisión utilizando el modelo de precios de Black-Scholes, que incorpora ciertos supuestos de entrada, incluido el precio y volatilidad de las acciones, la tasa de interés libre de riesgo y el vencimiento del warrant.

Al momento del ejercicio de los warrants por parte de los tenedores, los warrants son transferidos a capital social por el valor nominal de las acciones emitidas y la diferencia con el producido es reconocida en prima de emisión.

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde 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. Al cierre de los presentes estados financieros consolidados, dado el vencimiento de dichos warrants, no han quedado registrados pasivos.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley N° 19.550, el 5% de las ganancias del ejercicio es destinado a la constitución de una reserva legal hasta alcanzar el importe máximo legal (20% del capital social y el ajuste integral del capital). Esta reserva legal no está disponible para la distribución de dividendos y sólo puede ser desafectada para absorber pérdidas. La Sociedad no alcanzó el límite legal de esta reserva.

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió: 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 consolidados equivale a ARS 13.067 millones.

Reserva Resolución CNV 609/12 – Resultados no asignados

La CNV, a través de las Resoluciones Generales N° 562/9 y 576/10, ha previsto la aplicación de las Resoluciones Técnicas N° 26 y 29 de la Federación Argentina de Consejos Profesionales de Ciencias Económicas, que adoptan las NIIF, IASB, para las sociedades sujetas al régimen de oferta pública regulado por la Ley 26.831, debido a la cotización de sus acciones u obligaciones negociables, así como a las entidades que soliciten autorización para su cotización en el régimen mencionado. La Sociedad fue obligada a adoptar las NIIF a partir del ejercicio fiscal iniciado el 1° de julio de 2012, por lo tanto, la fecha de transición de la Sociedad para la adopción de las NIIF fue el 1° de julio de 2011. De acuerdo a la Resolución General 609/12 de la CNV se constituyó una Reserva especial, la cual, contiene la diferencia positiva resultante entre el saldo inicial de los resultados no asignados expuesto en los estados financieros del primer cierre de ejercicio de aplicación de las NIIF y el saldo final de los resultados no asignados al cierre del último ejercicio bajo vigencia de las normas contables anteriores. La reserva registrada oportunamente ascendía a ARS 395, los cuales al 30 de junio de 2017 fueron utilizados en su totalidad para absorber saldos negativos de resultados no asignados. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2017, el Directorio de la Sociedad decidió cambiar la política contable de las propiedades de inversión del modelo de costo al modelo de valor razonable, según lo permitido por la NIC 40, situación que generó el saldo que la mencionada reserva posee actualmente. La misma, de acuerdo con lo establecido en la resolución que le dio origen, podrá ser desafectada para su capitalización o para absorber eventuales saldos negativos de la cuenta "Resultados no asignados".

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Reserva Especial

La Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas el 31 de octubre de 2017 constituyó una reserva especial la cual fue desafectada posteriormente, y con fecha 30 de octubre de 2025 por Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria se aprobó la asignación de la suma de ARS 23.200 millones a la integración de dicha reserva especial, que reexpresada a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 29.239 millones.

Prima por negociación de acciones propias en cartera

En el momento de enajenación de las acciones propias en cartera, la diferencia entre el valor neto de realización de las acciones propias vendidas y su costo de adquisición se imputará, tanto en el caso de resultar positiva como negativa, a una cuenta de aportes no capitalizados de los propietarios que se denominará "Prima de negociación de acciones propias".

Dividendos

Con fecha 5 de octubre de 2023 la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA resolvió el pago de dividendos por ARS 64.000 millones que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 303.209 millones. A su vez, con fecha 2 de mayo de 2024, mediante reunión de Directorio de acuerdo a la delegación resuelta por la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de IRSA de fecha 28 de octubre de 2022 en relación a la utilización y asignación de la reserva facultativa, se aprobó el pago de un dividendo en efectivo por la suma de ARS 55.000 millones, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 107.093 millones.

Con fecha 28 de octubre de 2024 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 90.000 millones que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros consolidados equivale a ARS 145.526 millones. El mismo fue abonado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros.

Asimismo, se aprobó distribuir la cantidad de 25.700.000 acciones propias en cartera de VN ARS 10, derivadas de los programas de recompra de acciones, a los señores Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias.

Con fecha 30 de octubre de 2025 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió 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 consolidados equivale a ARS 219.018 millones.

18. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.06.2026	30.06.2025
Anticipo de clientes (*)	81.721	85.798
Deudas comerciales	49.674	32.157
Provisión facturas a recibir	19.655	18.996
Derechos de admisión (*)	62.491	60.545
Otras ganancias a devengar	629	755
Depósitos en garantía	1.120	859
Total deudas comerciales	215.290	199.110
Deudas fiscales	12.994	14.338
Otros	27.665	29.391
Total otras deudas	40.659	43.729
Total deudas comerciales y otras deudas	255.949	242.839
No corriente	78.112	81.389
Corriente	177.837	161.450
Total	255.949	242.839

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

Véase nuestro informe de fecha 03/09/26
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

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 32.

19. Provisiones

El Grupo está sujeto a ciertos reclamos, juicios y otros procesos legales que se presentan en el curso ordinario de los negocios, incluidos los reclamos de los clientes en el que un tercero busca el reembolso o indemnización. La responsabilidad del Grupo con respecto a tales reclamos, juicios y otros procedimientos legales no se puede estimar con certeza. Periódicamente se examina la situación de cada asunto importante y se evalúa su posible exposición financiera. Si la pérdida potencial de la demanda o procedimiento se considera probable y el monto puede ser razonablemente estimado, se registra el pasivo. El Grupo estima el monto de dicha responsabilidad sobre la base de la información disponible y de conformidad con lo dispuesto en las NIIF. En caso de existir información adicional disponible, el Grupo volverá a realizar su evaluación de los reclamos, juicios y otros procesos pendientes y revisará sus estimaciones.

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

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	45.968	29	45.997
Aumentos (i)	6.529	-	6.529
Participación en los resultados	-	124	124
Recuperos (i)	(1.871)	(47)	(1.918)
Utilizaciones	(674)	-	(674)
RECPAM	(168)	-	(168)
Saldos al 30 de junio de 2025	49.784	106	49.890
Aumentos (i)	6.633	-	6.633
Participación en los resultados	-	78	78
Incorporación por combinación de negocios (iv)	393	-	393
Recuperos (i)	(891)	-	(891)
Utilizaciones	(1.441)	-	(1.441)
RECPAM	(858)	-	(858)
Saldos al 30 de junio de 2026	53.620	184	53.804
		30.06.2026	30.06.2025
No corriente		47.827	42.964
Corriente		5.977	6.926
Total		53.804	49.890

(i) Los aumentos y recuperos se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(ii) Corresponde a la inversión en Puerto Retiro. Los aumentos y recuperos se incluyen en "Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos".

(iii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

(iv) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD en 2020.

Con posterioridad, IDBD inició acciones legales contra Dolphin Netherlands B.V. ("Dolphin BV") e IRSA reclamando aproximadamente NIS 140 millones, alegando el incumplimiento de un supuesto compromiso de aportes de capital.

La demanda original fue desestimada en el marco del proceso de insolvencia de IDBD, con reserva del fiduciario para presentar un nuevo reclamo, el cual fue efectivamente interpuesto con posterioridad contra Dolphin BV e IRSA por el mismo monto, más intereses y costas.

A la fecha, IRSA y Dolphin BV han sido notificadas y se encuentran ejerciendo su defensa. El proceso se encuentra en etapa probatoria, habiéndose producido intercambio de documentación entre las partes y fijado audiencias. Asimismo, el Tribunal ha rechazado medidas cautelares solicitadas por la contraparte y determinadas cuestiones procesales han sido resueltas, encontrándose actualmente la causa en trámite.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El Tribunal ha sugerido a las partes explorar alternativas de resolución mediante negociación o mediación.

La Sociedad cuestiona la procedencia del reclamo, tanto en relación con su legitimación pasiva como en cuanto a sus fundamentos sustanciales. No obstante, con base en la evaluación de sus asesores legales y conforme a las normas contables aplicables, la Sociedad ha reconocido una provisión vinculada a este litigio.

A la fecha de emisión de los estados financieros, el proceso continúa en curso.

20. Préstamos

La composición de los préstamos del Grupo y su valor razonable al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025
Obligaciones negociables	979.396	841.925	1.022.315	846.094
Préstamos bancarios y otros	430	6.138	430	6.138
Descubiertos bancarios	21.151	8.965	21.151	8.965
Otros préstamos	2.071	3.386	2.071	3.386
Préstamos con accionistas minoritarios	3.651	3.811	3.651	3.811
Total préstamos	1.006.699	864.225	1.049.618	868.394
No corriente	830.987	680.816		
Corriente	175.712	183.409		
Total	1.006.699	864.225		

Al 30 de junio de 2026 y 2025, los préstamos totales incluyen pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos bancarios) de ARS 2.130 y ARS 2.244, respectivamente. Estos préstamos se garantizan fundamentalmente mediante propiedades para la venta del Grupo (Nota 11).

Los términos de los préstamos incluyen compromisos y limitaciones estándar para este tipo de operaciones financieras. A la fecha de los presentes estados financieros, el Grupo ha dado cumplimiento a los compromisos contemplados en sus respectivos contratos de préstamos.

El vencimiento de los préstamos del Grupo es el siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Capital		
Menos de un año	155.731	164.602
Entre 1 y 2 años	71.092	65.942
Entre 2 y 3 años	13	77.024
Entre 3 y 4 años	75.831	-
Entre 4 y 5 años	-	82.084
Más de 5 años	683.254	454.303
	985.921	843.955
Intereses		
Menos de un año	19.981	18.807
Entre 1 y 2 años	797	657
Entre 2 y 3 años	-	806
	20.778	20.270
	1.006.699	864.225

La siguiente tabla muestra un detalle de la evolución de los préstamos en los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025.

	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	864.225	682.868
Toma de préstamos	382.804	498.602
Cancelación de préstamos	(152.642)	(245.861)
Obtención / (cancelación), neta de préstamos a corto plazo	10.699	(17.758)
Intereses pagados	(70.840)	(63.889)
Intereses devengados	75.021	52.572
Incorporación por combinación de negocios (i)	200	-
Diferencias de cambio y de conversión, neta	(146.324)	91.081
RECPAM	36.770	(132.201)
Reclasificaciones y otros movimientos	6.786	(1.189)
Saldos al cierre del ejercicio	1.006.699	864.225

(i) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados. El importe se expresa neto de eliminaciones por consolidación.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y variable del Grupo, por moneda de emisión y por moneda funcional de la subsidiaria que posee la deuda para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025.

Préstamos por moneda y tasa	30.06.2026		
	Peso argentino	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:			
Peso argentino	21.581	-	21.581
Dólar estadounidense	982.987	2.131	985.118
Subtotal préstamos a tasa fija	1.004.568	2.131	1.006.699
Total préstamos bajo análisis	1.004.568	2.131	1.006.699
Total préstamos según estado de situación financiera	1.004.568	2.131	1.006.699

Préstamos por moneda y tasa	30.06.2025		
	Peso argentino	Peso uruguayo	Total
A tasa fija:			
Peso argentino	15.103	-	15.103
Dólar estadounidense	846.878	2.244	849.122
Subtotal préstamos a tasa fija	861.981	2.244	864.225
Total préstamos bajo análisis	861.981	2.244	864.225
Total préstamos según estado de situación financiera	861.981	2.244	864.225

A continuación, se resumen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025:

Sociedad	Título	Fecha de emisión / expansión	Monto	Vencimiento	Tasa	Pago de capital	Pago intereses
IRSA	Clase XXII	oct-24	USD 15,80	23/10/2027	5,75%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIII	oct-24	USD 51,47	23/10/2029	7,25%	Al vencimiento	Semestral
IRSA	Clase XXIV	mar-25	USD 480,45	31/3/2035	8,00%	33% en marzo-33 - 33% en marzo-34 y 34% en marzo-35	Semestral
IRSA	Clase XXV	jun-26	USD 50,00	8/6/2027	3,75%	Al vencimiento	Semestral

A continuación, se describen las emisiones de deuda realizadas por el Grupo durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026:

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.

Obligaciones Negociables Clase XXV

El 8 de junio de 2026, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 50 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- Obligaciones Negociables Clase XXV denominadas en dólares por un monto de USD 50 millones a una tasa fija del 3,75%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 8 de junio de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

21. Impuestos

El impuesto a las ganancias del Grupo ha sido calculado sobre la ganancia impositiva estimada para cada ejercicio, a las tasas vigentes en las respectivas jurisdicciones fiscales. Las subsidiarias en las jurisdicciones donde el Grupo opera están obligadas a calcular sus impuestos a las ganancias en forma separada; por lo tanto, no se les permite compensar pérdidas y ganancias de las subsidiarias.

Presentación de declaración jurada del impuesto a las ganancias

IRSA Propiedades Comerciales S.A en el período fiscal 2021 (que ha sido absorbida por IRSA Inversiones y Representaciones S. A) e IRSA Inversiones y Representaciones S.A, en los períodos fiscales 2022, 2023, 2024 y 2025 presentaron ante el Fisco Argentino la declaración jurada de su impuesto a las ganancias aplicando el mecanismo del ajuste por inflación sistémico e integral conforme se detalla:

- Reexpresando las amortizaciones impositivas según los artículos 87 y 88 de bienes adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018;
- Actualizando el costo computable de los bienes inmuebles adquiridos o construidos con anterioridad al 1 de julio de 2018 y vendidos en este ejercicio en los términos del artículo 63;
- Actualizando la totalidad de los quebrantos de períodos fiscales anteriores, siguiendo la metodología prevista en el artículo 25
- Actualizando los costos de los bienes de cambio según lo establecido en el artículo 59, todos artículos mencionados pertenecen a la ley de impuesto a las ganancias (t.o. en 2019).
- Actualizando el costo computable de acciones adquiridas con anterioridad al 01 de julio del 2018 y vendidas durante el ejercicio en los términos del artículo 65.

En conjunto con las mencionadas declaraciones juradas, se presentó un formulario multinota en el cual se informó la aplicación de los mecanismos argumentando que la alícuota efectiva del tributo representaría un porcentaje que excedería los límites razonables de la imposición configurándose una situación de confiscatoriedad, violatoria del art. 17 de la Constitución Nacional (conf. doctrina del fallo “Candy S.A. c/AFIP y otro s/ Acción de amparo”, sentencia del 03/07/2009, Fallos 332:1571, y precedentes posteriores).

A la fecha de emisión de los estados financieros, existen antecedentes jurisprudenciales en línea con la posición de la Sociedad: el fallo “Candy” y el fallo de la Corte Suprema de Justicia en el caso “Telefónica de Argentina S.A. y otro c/ EN – AFIP – DGI s/ Dirección General Impositiva”

Bajo el mismo criterio de las declaraciones juradas presentadas en los años mencionados se realizó la provisión del impuesto a las ganancias por el período fiscal 2026.

Asimismo, cabe mencionar que el cómputo del impuesto diferido del presente ejercicio incluye la opción legal prevista en el art 195 de la Ley de Ganancias ejercida en el período fiscal 2024, el cual permitía imputar un tercio del ajuste por inflación impositivo en ese período fiscal y los dos tercios restantes en partes iguales en los dos períodos fiscales inmediatos siguientes, siempre que se cumpla el requisito de ciertas inversiones en bienes de uso en los siguientes dos períodos fiscales. Tanto por el período fiscal 2024, 2025 y 2026 se ha cumplido con el requisito de inversiones mencionado en la ley.

El Grupo analiza la recuperabilidad de sus activos impositivos diferidos cuando existen eventos o cambios en las circunstancias que impliquen un potencial indicio de revalorización o desvalorización. El valor de uso es determinado sobre la base de flujos de fondos impositivos proyectados.

Los flujos de fondos mencionados son elaborados en base a estimaciones respecto del comportamiento futuro de ciertas variables que resultan sensibles en la determinación del valor recuperable, entre las que se destacan: (i) proyecciones de ventas (ii) proyecciones de gastos; (iii) variables macroeconómicas como ser tasas de crecimiento, tasas de inflación, tipo de cambio, entre otras.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

El cargo por impuesto a las ganancias del Grupo es el siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto a las ganancias corriente	(135.243)	(107.059)	(32.380)
Impuesto diferido	(14.786)	46.722	107.876
Impuesto a las ganancias	(150.029)	(60.337)	75.496

Las tasas impositivas legales en los países donde el Grupo opera para todos los ejercicios presentados son:

Jurisdicción del impuesto	Tasa del impuesto
Argentina	25% - 35%
Uruguay	25%
EE.UU.	0% - 21%
Bermudas / Islas Vírgenes Británicas / Islas Caimán	0%
Gibraltar	15%
Países Bajos	19% - 25,8%

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 ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado del ejercicio a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países (i)	(195.532)	(114.466)	43.566
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	10.559	15.709	20.042
Previsión de quebrantos	(249)	(7.655)	1.199
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	2.779	15.844	40.681
Diferencia entre provisión y declaración jurada	963	(4.995)	(33)
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	22.585	21.559	1.811
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	8.866	13.667	(31.770)
Impuesto a las ganancias	(150.029)	(60.337)	75.496

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable fue calculada en base a las tasas impositivas legales vigentes en los países donde el Grupo opera. Al 30 de junio de 2026 la alícuota del impuesto en la República Argentina fue de 35%, mientras que al 30 de junio de 2025 y 2024 la misma fue del 35% respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido del Grupo al 30 de junio de 2026 y 2025 se recuperarán de la siguiente forma:

	30.06.2026	30.06.2025
Activo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	17.676	16.067
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	20.821	22.574
Activo por impuesto diferido	38.497	38.641
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(998.285)	(984.389)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(42.765)	(39.903)
Pasivo por impuesto diferido	(1.041.050)	(1.024.292)
Total Pasivo por impuesto diferido, neto	(1.002.553)	(985.651)

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025, sin considerar la compensación de saldos dentro de la misma jurisdicción fiscal, es la siguiente:

	30.06.2025	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	Diferencia por conversión	Incorporación por combinación de negocios (i)	30.06.2026
Activos					
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipos	501	340	20	-	861
Deudas comerciales y otras deudas	24.202	111	-	-	24.313
Quebrantos impositivos	9.656	(3.547)	-	-	6.109
Préstamos	665	(351)	-	-	314
Créditos por venta y otros créditos	43	61	-	78	182
Otros	3.574	1.791	-	1.353	6.718
Subtotal activos	38.641	(1.595)	20	1.431	38.497
Pasivos					
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipos	(916.606)	(73.177)	-	(3.567)	(993.350)
Créditos por venta y otros créditos	(10.511)	(1.326)	-	-	(11.837)
Inversiones	(30.305)	10.837	-	-	(19.468)
Ajuste por inflación impositivo	(50.807)	50.704	-	-	(103)
Activos intangibles	(3.913)	(1.038)	-	-	(4.951)
Remuneraciones y cargas sociales	(5.724)	2.135	-	-	(3.589)
Otros	(6.426)	(1.326)	-	-	(7.752)
Subtotal pasivos	(1.024.292)	(13.191)	-	(3.567)	(1.041.050)
(Pasivo) neto	(985.651)	(14.786)	20	(2.136)	(1.002.553)

	30.06.2024	Cargado/ (Acreditado) al estado de resultados	30.06.2025
Activos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipos	287	214	501
Deudas comerciales y otras deudas	26.758	(2.556)	24.202
Quebrantos impositivos	20.027	(10.371)	9.656
Préstamos	316	349	665
Créditos comerciales y otros créditos	218	(175)	43
Otros	3.598	(24)	3.574
Subtotal activos	51.204	(12.563)	38.641
Pasivos			
Propiedades de inversión, propiedades para la venta y propiedades, planta y equipos	(892.570)	(24.036)	(916.606)
Créditos por venta y otros créditos	(3.456)	(7.055)	(10.511)
Inversiones	(23.738)	(6.567)	(30.305)
Ajuste por inflación impositivo	(136.943)	86.136	(50.807)
Activos Intangibles	(26.181)	22.268	(3.913)
Remuneraciones y cargas sociales	-	(5.724)	(5.724)
Otros	(689)	(5.737)	(6.426)
Subtotal pasivos	(1.083.577)	59.285	(1.024.292)
(Pasivo) neto	(1.032.373)	46.722	(985.651)

(i) Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de futuras ganancias impositivas sea probable. Los quebrantos impositivos pueden tener fechas de prescripción o pueden encontrarse permanentemente disponibles para uso del Grupo, según la jurisdicción fiscal donde el quebranto impositivo se genere. Los quebrantos impositivos en Argentina y Uruguay prescriben dentro de los 5 años.

Al 30 de junio de 2026 los quebrantos impositivos reconocidos del Grupo prescriben según el siguiente detalle:

Fecha generación	Fecha vencimiento	Total
2022	2027	5.831
2023	2028	3.388
2024	2029	1.107
2025	2030	5.512
2026	2031	1.616
Total quebrantos impositivos		17.454

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A efectos de utilizar por completo el activo por impuesto diferido, las respectivas sociedades del Grupo necesitarán generar ganancias impositivas futuras. Con este fin se ha realizado una proyección de los ejercicios en que los activos por impuesto diferido son deducibles. Tal proyección se confecciona a partir de cuestiones tales como la evolución esperada de las principales variables macroeconómicas que inciden en el negocio, precios y costos que configuran los flujos operativos derivados de la explotación regular de los inmuebles y demás activos de la compañía, y de los flujos que surgen de la evolución de los activos y pasivos financieros. Tal estrategia implica el desarrollo de inmuebles y/o la realización de aquellas propiedades consideradas no estratégicas o que se estima hayan alcanzado su máximo potencial de apreciación.

En función del efecto estimado y conjunto de todas estas cuestiones en los resultados de las compañías, la Gerencia estima que al 30 de junio de 2026 es probable que todos los activos por impuesto diferido reconocidos se realicen.

El Grupo no reconoció activos por impuesto a las ganancias diferido (quebrantos impositivos) de ARS 6.532 y ARS 5.382 al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. Aunque la Gerencia proyecta una rentabilidad suficiente para ciertos negocios del Grupo cuando los mismos se encuentren en operaciones, de acuerdo a la NIC 12, la Gerencia ha determinado que, como resultado del historial de pérdidas recientes incurridas y la falta de prueba verificable y objetiva debido al limitado historial operativo de ciertas subsidiarias, existe suficiente incertidumbre sobre la generación de ganancias impositivas futuras que puedan ser utilizadas contra las pérdidas incurridas dentro de un tiempo razonable y, por lo tanto, no se reconoce ningún activo por impuesto diferido con relación a estas pérdidas.

22. Arrendamientos

El Grupo como arrendatario

En el curso ordinario de los negocios, el Grupo alquila propiedades o espacios para uso administrativo o comercial. Los contratos celebrados contienen diversas cláusulas incluyendo, pero no limitándose a pagos fijos, variables o ajustables. Algunos arrendamientos fueron concertados con partes relacionadas (Nota 30).

A continuación, se detallan los pagos mínimos que el Grupo deberá cancelar bajo arrendamientos:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Hasta 1 año	6.207	7.447	2.265
Más de 1 año y menos de 5 años	4.960	4.872	11.810
Más de 5 años	17.246	33	21.657
	<u>28.413</u>	<u>12.352</u>	<u>35.732</u>

El Grupo como arrendador

Arrendamientos:

En los segmentos de centros comerciales y oficinas y otros, el Grupo celebra contratos de arrendamiento operativo propios de esta actividad comercial. Dada la diversidad de propiedades y arrendatarios, y los distintos ambientes económicos y regulatorios donde el Grupo opera, los contratos celebrados pueden tomar diversas formas, desde fijos, variables, ajustables, etc. Por ejemplo, los contratos de arrendamiento operativo con arrendatarios de los centros comerciales generalmente contienen cláusulas de escalonamiento y contienen pagos contingentes. Los ingresos por alquileres se encuentran registrados en el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado dentro de ingresos por alquileres y servicios en todos los ejercicios presentados.

Las propiedades objeto de alquiler son consideradas propiedades de inversión. El valor contable se expone en Nota 9. Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos operativos no cancelables de centros comerciales, oficinas y otros edificios del Grupo son los siguientes:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Hasta 1 año	55.954	71.766	78.562
Más de 1 año y menos de 5 años	45.739	68.218	61.125
Más de 5 años	677	781	386
	<u>102.370</u>	<u>140.765</u>	<u>140.073</u>

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

23. Ingresos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Alquiler base	274.459	247.631	189.217
Alquiler contingente	49.354	71.623	115.363
Derechos de admisión	36.669	35.741	32.077
Estacionamiento	23.578	19.918	15.694
Comisiones	15.824	13.745	10.548
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	3.634	3.597	3.195
Otros alquileres y servicios	7.440	4.617	3.723
Aplanamiento de contratos escalonados	(476)	(171)	3.765
Ingresos por alquileres y servicios	410.482	396.701	373.582
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	88.709	86.242	114.598
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	24.674	14.509	12.858
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	523.865	497.452	501.038
Expensas y fondo de promoción colectivo	133.734	128.254	110.690
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	133.734	128.254	110.690
Total ingresos	657.599	625.706	611.728

24. Costos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	215.862	39.146	45.035
Compras y gastos	257.642	230.430	199.486
Diferencia de conversión	(1.434)	(884)	(1.976)
Transferencias	69.694	218.085	-
Cargo por desvalorización	(11.940)	(25.540)	-
Incorporación por combinación de negocios (i)	210	-	-
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(271.849)	(215.862)	(39.146)
Total costos	258.185	245.375	203.399

(i) Corresponde a la incorporación de bienes de cambio por combinación de negocios. Ver Nota 4 a los presentes estados financieros consolidados.

A continuación, se presenta la composición de los inventarios al cierre del Grupo para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025:

	30.06.2026	30.06.2025
Real estate	269.762	214.231
Otros	2.087	1.631
Total inventarios al cierre del ejercicio (*)	271.849	215.862

(*) Incluye propiedades para la venta e inventarios.

25. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales consolidado clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2026
Costo de venta de bienes y servicios	19.259	-	-	19.259
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	84.648	40.200	3.722	128.570
Amortizaciones y depreciaciones	11.277	3.916	846	16.039
Honorarios y retribuciones por servicios	8.691	12.017	1.874	22.582
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	77.842	7.304	76	85.222
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	24.911	35	10.078	35.024
Impuestos, tasas y contribuciones	20.961	4.222	16.143	41.326
Honorarios a directores (Nota 30)	-	24.430	-	24.430
Alquileres y expensas	5.277	792	27	6.096
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	3.657	3.657
Otros gastos	5.319	3.000	191	8.510
Total gastos por naturaleza al 30.06.2026	258.185	95.916	36.614	390.715

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2025
Costo de venta de bienes y servicios	27.012	-	27.012
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	84.611	39.147	128.598
Amortizaciones y depreciaciones	10.851	2.473	14.034
Honorarios y retribuciones por servicios	5.641	9.856	17.660
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	71.118	7.579	78.793
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	21.254	70	26.474
Impuestos, tasas y contribuciones	16.727	3.914	37.872
Honorarios a directores (Nota 30)	-	24.442	24.442
Alquileres y expensas	3.859	766	4.668
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	1.515
Otros gastos	4.302	3.419	8.000
Total gastos por naturaleza al 30.06.2025	245.375	91.666	369.068

Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2024
Costo de venta de bienes y servicios	15.164	-	15.164
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	73.488	38.268	116.708
Amortizaciones y depreciaciones	8.958	2.584	12.192
Honorarios y retribuciones por servicios	5.213	12.535	21.213
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	59.529	7.583	67.215
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	22.768	130	26.982
Impuestos, tasas y contribuciones	11.517	4.379	33.529
Honorarios a directores (Nota 30) (i)	-	(655)	(655)
Alquileres y expensas	2.191	782	3.027
Deudores incobrables (cargo y recupero)	-	-	1.171
Otros gastos	4.571	3.811	8.589
Total gastos por naturaleza al 30.06.2024	203.399	69.417	305.135

(i) Con fecha 5 de octubre de 2023, se aprobó en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas honorarios al Directorio de ARS 9.050 (valores nominales). El directorio de la Sociedad había propuesto honorarios al Directorio de ARS 13.500 (valores nominales) y, por ende, provisionó ese monto en los Estados Financieros Consolidados al 30 de junio de 2023 emitidos el 5 de septiembre de 2023 y presentados ante la CNV. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, con la aprobación final del honorario detallado, la Sociedad procedió a recuperar el exceso en la provisión reexpresado al cierre del ejercicio, con contrapartida en la línea de resultados que le dio origen (reversión reexpresada al cierre ARS 25.600). Adicionalmente, los Estados Financieros al 30 de junio de 2024 incluyen la propuesta del Directorio para la asignación de honorarios correspondientes a dicho ejercicio por ARS 24.807 (importe reexpresado al cierre). El rubro muestra el efecto neto de ambas situaciones, además del efecto proveniente de subsidiarias.

26. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Juicios y otras contingencias	(5.742)	(4.658)	(12.462)
Donaciones	(3.940)	(1.671)	(1.591)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.956	2.147	3.519
Honorarios por administración	2.043	1.270	630
Resultado por venta de asociadas y negocios conjuntos	-	3.694	(2.541)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	2	16	(4)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(11.940)	(25.540)	-
Otros	1.297	1.967	3.570
Total otros resultados operativos, netos	(15.324)	(22.775)	(8.879)

27. Resultados financieros, netos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos financieros:			
Intereses ganados	10.139	8.599	63.101
Total ingresos financieros	10.139	8.599	63.101
Costos financieros:			
Intereses perdidos	(78.680)	(52.631)	(75.139)
Otros costos financieros	(15.848)	(7.935)	(16.180)
Total costos financieros	(94.528)	(60.566)	(91.319)
Otros resultados financieros:			
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	50.166	79.569	177.832
Diferencia de cambio, neta	89.908	18.569	27.904
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(42)	512	(337)
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	9.973	139	(2.583)
Otros resultados financieros	-	(7.537)	(5.942)
Total otros resultados financieros	150.005	91.252	196.874
RECPAM	20.899	15.146	4.610
Total resultados financieros, netos	86.515	54.431	173.266

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

28. Resultado por acción

A continuación se presenta una conciliación entre el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación y el promedio ponderado de acciones ordinarias diluido, consideradas para el cálculo del resultado por acción.

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	
Promedio ponderado de acciones en circulación	779	747	742	
Conceptos que afectan la dilución	-	70	-	
Promedio ponderado de acciones ordinarias diluido	779	817	742	(i)

(a) Básico

El resultado por acción básico se calcula de acuerdo con la NIC 33 “Ganancias por acción”, dividiendo el resultado atribuible a los accionistas del Grupo por el promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluyendo a las acciones ordinarias compradas por el Grupo y mantenidas como acciones propias en cartera.

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	393.510	260.661	(34.216)	
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	779	747	742	
Resultado por acción básico	505,15	348,94	(46,11)	(i)

(b) Diluido

El resultado por acción diluido se calcula ajustando el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación por la conversión de todas las acciones potencialmente diluibles. El resultado por acción diluido se calcula de la siguiente manera:

	30 de junio de 2026	30 de junio de 2025	30 de junio de 2024	
Resultado atribuible a los accionistas del Grupo	393.510	260.661	(34.216)	
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	779	817	742	
Resultado por acción diluido	505,15	319,05	(46,11)	(i)

(i) Dado que el resultado del ejercicio arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado

29. Beneficios a empleados y pagos basados en acciones

Plan de Incentivos

El Grupo posee un plan de incentivos en acciones (“Plan de Incentivos”) que fue creado el 30 de septiembre de 2011, el cual está dirigido a determinados empleados, directores y miembros de la alta gerencia de la Sociedad y Cresud (los “Participantes”). La participación fue voluntaria y por invitación del Directorio.

De acuerdo al Plan de Incentivos, durante los años 2011, 2012 y 2013, los Participantes tuvieron el derecho a recibir acciones (“Contribuciones”) de la Sociedad y Cresud, en base a un porcentaje de su bonus anual de los años 2011, 2012 y 2013, con la condición de permanecer en el empleo durante al menos cinco años, entre otras condiciones, para poder recibir dichas Contribuciones (excepto en casos de incapacidad o muerte donde no existe un plazo mínimo). Estas contribuciones estarán bajo la titularidad de la Sociedad y Cresud, las cuales, a medida en que se vayan verificando las condiciones previstas en el Plan, se transferirán a los Participantes únicamente cuando los mismos se retiren de la Sociedad. A pesar de ello, los derechos económicos de las acciones en cartera asignadas a dichos participantes serán percibidos por los mismos.

El valor razonable determinado al momento de otorgamiento del plan luego de obtener todas las autorizaciones correspondientes fue de ARS 23,5 pesos por acción de IRSA. Dicho valor razonable fue estimado tomando el precio de mercado de las acciones de la Sociedad a dicha fecha.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Adicionalmente, con fecha 28 de octubre de 2024, la Asamblea General de Accionistas facultó al Directorio a implementar un plan de incentivos destinado a fomentar la participación accionaria de colaboradores clave y directores, por hasta un total de acciones equivalentes al 1,00% del capital social emitido.

En dicho marco, el Directorio aprobó el reglamento bajo el cual otorgar dichas acciones, que entre otras cosas contempla el requisito permanencia y con transferencia en tres tramos iguales de un tercio: el primero al formalizarse la invitación y el segundo y el tercero en enero de 2027 y enero de 2028. El Directorio podrá crear planes distintos cada año hasta alocar la totalidad de las acciones.

Los beneficios otorgados se encuentran sujetos a devolución, reducción o cancelación en caso de fraude, violación de deberes de confidencialidad o compliance, competencia desleal o incumplimiento del Código de Ética de la Sociedad. Una vez transferidas, las acciones son de libre disponibilidad del beneficiario, sujeto a los periodos de veda ("blackout periods") establecidos por la Sociedad y/o los entes reguladores.

Los primeros beneficiarios fueron notificados hacia fines de marzo de 2026, fecha que constituye el otorgamiento. El plan se liquida mediante la entrega de acciones propias en cartera a través del fideicomiso IRSA LTI Trust. El valor razonable, estimado al precio de mercado de la acción a la fecha de otorgamiento, fue de ARS 2.241,67 por acción. El costo se reconoce por cada tramo, el primero se imputó íntegramente a resultados del ejercicio y los restantes se devengan hasta enero de 2027 y 2028.

La evolución en el número total de acciones de la Sociedad asociadas al nuevo plan de incentivos del Grupo y al previo vigente se detalla a continuación:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Al inicio	1.614.402	1.671.877	1.773.528
Altas	8.152.584	-	-
Transferidas a empleados	(824.065)	(57.475)	(101.651)
Al cierre	8.942.921	1.614.402	1.671.877

El valor razonable determinado al momento de otorgamiento del plan luego de obtener todas las autorizaciones correspondientes fue de ARS 23,5 pesos por acción de IRSA. Dicho valor razonable fue estimado tomando el precio de mercado de las acciones de la Sociedad a dicha fecha.

Plan de contribuciones definidas

El Grupo posee un plan de contribuciones definidas (el "Plan"), el cual cubre a determinados gerentes. El Plan entró en vigencia el 1° de enero de 2006. Los participantes pueden hacer aportes al Plan de hasta un 2,5% de su salario mensual ("Aportes Básicos") y de hasta un 15% de su bonus anual ("Aportes Extraordinarios"). De acuerdo al Plan, el Grupo está obligado a efectuar contribuciones de un 200% de los Aportes Básicos y un 300% de los Aportes Extraordinarios. Todos los aportes efectuados son invertidos en fondos administrados fuera del Grupo. Los participantes o sus cesionarios, según corresponda, tendrán derecho a recibir el 100% de los aportes efectuados, siempre que se cumplan las siguientes circunstancias: (i) jubilación del participante en condiciones normales de acuerdo con la normativa laboral aplicable; (ii) incapacidad o discapacidad total o permanente del participante; (iii) muerte del participante. En caso de renuncia o extinción de la relación laboral sin justa causa, el participante recibirá los aportes del Grupo sólo en la medida que haya participado en el Plan por al menos 5 años. A partir del 1° de julio de 2023 únicamente se realizarán contribuciones del 100% sobre los Aportes Básicos.

El 1° de julio de 2023 entró en vigencia un nuevo plan de Incentivo a Largo Plazo ("ILP"), el cual cubre a determinadas posiciones claves. Un plan de compensación en el que los participantes tienen derecho a recibir una contribución definida si los objetivos definidos por la compañía para los próximos tres ejercicios se logran. Para recibir la contribución se requiere que los beneficiarios permanezcan en la Compañía hasta el fin del programa establecido en fecha 30 junio de 2026 y el logro de los objetivos

Las contribuciones pagadas por el Grupo bajo el Plan ascienden a ARS 1.995, ARS 3.818 y ARS 2.612 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30. Transacciones con partes relacionadas

En el curso habitual de los negocios el Grupo realiza operaciones con diferentes entidades o personas relacionadas al mismo. Todas las transacciones se realizan de conformidad con parámetros de mercado.

Compensaciones al Directorio

La Ley N° 19.550 establece que la remuneración al Directorio, en caso de no estar establecida en el estatuto de la compañía, deberá ser fijada por la Asamblea de Accionistas. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrán exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los Accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias, excepto que tales remuneraciones fuesen expresamente acordadas por la Asamblea de Accionistas, a cuyo efecto deberá incluirse el asunto como uno de los puntos del orden del día.

Algunos de los Directores del Grupo están contratados bajo la Ley de Contrato de Trabajo N° 20.744. Esta ley contempla ciertas condiciones de la relación laboral, incluyendo remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, requerimientos mínimos de edad, protección de los trabajadores y formas de suspensión y finalización del contrato. La remuneración para cada ejercicio de nuestros directores se determina de conformidad con las pautas establecidas por la Ley N° 19.550, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la Asamblea de Accionistas.

Compensaciones al Senior Management

Los miembros del Senior Management o alta gerencia son designados y removidos por el Directorio y desempeñan sus funciones de acuerdo con las instrucciones recibidas del mismo.

El Senior Management se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Posición	Posición actual desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Gerente General	1991
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020
Matías I. Gaivironsky	23/02/1976	Gerente Financiero y Administrativo	2011

El Senior Management recibe como compensación por sus funciones un monto fijo establecido tomando en cuenta sus antecedentes, capacidad y experiencia y una gratificación anual que varía según su desempeño individual y los resultados del Grupo. Asimismo, participa de los planes de contribuciones y de incentivos en acciones que se encuentran descritos en la Nota 29.

La compensación agregada al Senior Management por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 asciende a ARS 544.

Contrato de Servicios Corporativos con Cresud

Considerando que IRSA y Cresud poseen áreas operativas con ciertas características de afinidad, el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad, para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración operativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, se procedió a la suscripción de un Contrato Marco para el Intercambio de Servicios Corporativos ("Contrato Marco"), entre IRSA, Cresud e IRSA CP. Con fecha 22 de diciembre de 2021 se realizaron las asambleas aprobando la fusión por absorción de IRSA e IRSA CP, por lo cual, IRSA en su carácter de sociedad absorbente, resulta continuadora de todos los derechos y obligaciones asumidos por IRSA CP en virtud del Contrato Marco. La última modificación al Contrato Marco se realizó el 12 de julio de 2022.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Bajo este Contrato Marco actualmente se provee servicios corporativos de distintas áreas incluyendo: Recursos Humanos Corporativo, Administración y finanzas, Planeamiento, Relaciones Institucionales, Compliance y otros.

En el marco del presente contrato las empresas encomendaron a una consultora externa la revisión y evaluación semestral de los criterios utilizados en el proceso de prorrateo de los costos a liquidar de los servicios corporativos, como así también de las bases de distribución y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso, mediante la confección de un informe semestral.

Cabe destacar que la operatoria bajo comentario permite tanto a Cresud e IRSA mantener absoluta independencia y confidencialidad en sus decisiones estratégicas y comerciales, siendo la atribución de costos efectuada sobre bases de eficiencia operativa y equidad, sin perseguir beneficios económicos individuales para cada una de las compañías.

Alquileres de oficinas y espacios en Centros Comerciales

Las oficinas de nuestro Presidente están ubicadas en Bolívar 108 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La propiedad ha sido alquilada a Isaac Elsztain e Hijos S.A., una compañía controlada por algunos familiares de Eduardo Sergio Elsztain, nuestro Presidente, y también a Hamonet S.A., una compañía controlada por Fernando A. Elsztain, uno de nuestros directores, y algunos de sus parientes.

Además, el Grupo alquila diferentes espacios en los Centros Comerciales (locales, stands, bauleras o espacios para publicidad) a terceros y a partes relacionadas como BHSA.

Donaciones otorgadas a Fundación IRSA, Fundación Puerta 18 y a Fundación Museo de los Niños

Fundación IRSA es una institución de beneficencia sin fines de lucro que se propone apoyar y generar iniciativas relacionadas con la educación, la promoción de la responsabilidad social empresarial y del espíritu emprendedor de los jóvenes. Desarrolla acciones de voluntariado corporativo y fomenta las donaciones de los empleados. Los principales miembros del Consejo de administración de Fundación IRSA son: Eduardo S. Elsztain (presidente); Saul Zang (vicepresidente I), Alejandro Elsztain (vicepresidente II) y Mariana C. de Elsztain (secretaria). Financia sus actividades con donaciones realizadas por nosotros y Cresud.

Fundación Puerta 18 es una institución sin fines de lucro, creada en 2016 por Fundación IRSA. Es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

Fundación Museo de los Niños es una institución sin fines de lucro creada por los mismos fundadores de Fundación IRSA y posee los mismos miembros del Consejo de Administración que Fundación IRSA. Fundación Museo de los Niños actúa como vehículo especial para el desarrollo del "Museo de los Niños, Abasto" y del "Museo de los Niños, Rosario". El 29 de octubre de 1999, nuestros accionistas aprobaron la adjudicación del acuerdo de "Museo de los Niños, Abasto" a Fundación Museo de los Niños.

El 31 de octubre de 1997, IRSA CP celebró un acuerdo con Fundación IRSA por el cual se le otorgó en comodato 3.732 m2 del área construida en el centro comercial Abasto por un plazo total de 30 años y el 29 de noviembre de 2005, los accionistas de IRSA CP aprobaron la celebración de otro contrato con Fundación Museo de los Niños en virtud del cual otorgó en comodato 2.670,11 metros cuadrados en un área construida en el centro comercial Alto Rosario, por 30 años. Fundación IRSA ha empleado el área disponible para albergar un museo denominado "Museo de los Niños, Abasto", un centro de aprendizaje interactivo para niños y adultos que se abrió al público en abril de 1999.

Servicios Legales

El Grupo contrata los servicios legales del Estudio Zang, Bergel & Viñes, del cual Saúl Zang fue socio fundador y forma parte del Directorio de las sociedades del Grupo.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Servicios hoteleros

Nosotros y nuestras partes relacionadas alquilamos, en ciertas ocasiones, servicios hoteleros y alquilamos salas de conferencia para eventos a NFSA, y Hoteles Argentinos S.A.

Compraventa de bienes y/o contrataciones de servicios

En el curso habitual de sus negocios y con el objetivo de efficientizar recursos, en determinadas ocasiones se realizan compras y/o contrataciones de servicios, que posteriormente venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

Venta de espacio publicitario en medios

Nosotros y nuestras partes relacionadas frecuentemente celebran acuerdos con terceras partes mediante los cuales vendemos/adquirimos, para el futuro derechos de uso para publicitar en los medios (TV, radio, diarios, etc.) que serán luego utilizados en campañas publicitarias. Habitualmente estos espacios se venden y/o recuperan a/de otras compañías u otras partes relacionadas, en función de su utilización efectiva.

Compraventa de activos financieros

Los excedentes de caja suelen invertirse en diversos instrumentos que pueden incluir aquellos emitidos por sociedades relacionadas adquiridos al momento de la emisión o a terceros no relacionados a través de operaciones en mercado secundario.

Inversión en fondos de inversión de BACS

El Grupo invierte parte de sus fondos líquidos en fondos de inversión administrados por BACS entre otras entidades.

Préstamos

Dentro del curso habitual de sus actividades el Grupo celebra distintos contratos de mutuo o líneas de crédito entre las compañías del grupo y/u otras partes relacionadas. Estos préstamos determinan pagos de intereses a tasas de mercado.

Operaciones financieras y de servicios con BHSA

El Grupo opera con diversas entidades financieras del mercado argentino con las que realiza, entre otras, operaciones de crédito, inversión, compraventa de títulos y derivados financieros, entre las cuales se encuentra incluido BHSA y sus subsidiarias. Asimismo, BHSA y BACS, suelen actuar como colocadores en transacciones de Mercado de Capitales. Adicionalmente, tenemos acuerdos con BHSA por servicios de recaudación de nuestros centros comerciales.

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

Rubro	30.06.2026	30.06.2025
Créditos por ventas y otros créditos	48.054	69.940
Inversiones en activos financieros	23.483	10.994
Préstamos	(442)	(1.623)
Deudas comerciales y otras deudas	(32.804)	(27.140)
Total	38.291	52.171

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	360	390	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	551	3.486	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
	-	487	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	63	69	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	2.466	24.975	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
La Rural S.A.	3.108	2.517	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(375)	(658)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	51	7	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(8)	(1)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	-	(1.143)	Préstamos obtenidos	Préstamos
	142	12	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(89)	(80)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	142	65	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
	-	21	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	6.412	30.148		
Cresud	1.302	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(9.157)	(4.233)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	4.940	4.333	Bonos	Inversiones en activos financieros
	21	-	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
	242	-	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(2.655)	96		
Futuros y Opciones.com S.A.	2	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Amauta Agro S.A.	4	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(5)	Anticipos recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Helmir S.A.	(442)	(480)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(436)	(481)		
Directores	(11.271)	(8.584)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	22	7	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacifico	16	4	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.713	8.173	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(90)	(135)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.925	3.175	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Leviim LTD	32.135	33.038	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Golden Juniors Segregated Portfolio	15.067	-	Fondos comunes de inversión	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina S.A.	(8.986)	(13.000)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rodrigo Benzaquen	(2.739)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(81)	(132)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	176	122	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(5)	(41)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(267)	Dividendos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	88	48	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	34.970	22.408		
Total al cierre del ejercicio	38.291	52.171		

(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 los resultados con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024:

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
BHN Vida S.A.	-	-	(45)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	(16)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Comparaencasa Ltd.	(3.595)	(85)	2.910	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	(200)	36	397	Operaciones financieras
	(21)	(459)	100	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(809)	-	-	Honorarios y remuneraciones
	800	636	514	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	(3.823)	128	3.860	
Cresud	849	829	147	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(18.099)	(15.683)	(18.534)	Servicios corporativos
	10.478	43	(288)	Operaciones financieras
Total controlante	(6.772)	(14.811)	(18.675)	
Helmir S.A.	(28)	(59)	(560)	Operaciones financieras
Futuros y Opciones.com S.A.	(122)	(58)	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	(150)	(117)	(560)	
Directores (2)	(24.430)	(24.442)	655	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(544)	(1.259)	(1.003)	Honorarios y remuneraciones
Rundel Global LTD	-	-	6.035	Operaciones financieras
Yad Leviim LTD	1.870	1.842	1.744	Operaciones financieras
Golden Juniors Segregated Portfolio	7.160	-	-	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	2.375	2.266	7.269	Operaciones financieras
Otras	157	155	115	Servicios corporativos
	(347)	(349)	(359)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(460)	(369)	(840)	Operaciones financieras
	(1.416)	(940)	(660)	Donaciones
	(1.251)	(1.498)	(1.894)	Honorarios y remuneraciones
	(803)	(833)	(908)	Servicios legales
Total otras	(17.689)	(25.427)	10.154	
Total al cierre del ejercicio	(28.434)	(40.227)	(5.221)	

- (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.
(2) Ver Nota 25 a los presentes estados financieros consolidados.

El siguiente es un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	Descripción de la operación
Puerto Retiro S.A.	-	(47)	Aportes irrevocables
Total aportes irrevocables	-	(47)	
Cresud	(117.060)	(76.254)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	-	(4.308)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(117.060)	(80.562)	
Cyrsa S.A.	-	825	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	4.083	27.750	Dividendos recibidos
La Rural S.A.	6.290	6.624	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	3.000	517	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	13.373	35.716	

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

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 9 Propiedades de inversión y Nota 10 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 12 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 8 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 14 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 15 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 19 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 24 Costos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 32 Activos y pasivos en moneda extranjera

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

32. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (3)	Monto (2)	T.C. (3)	30.06.2026	30.06.2025
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	44,17	1.473,00	65.058	46.762
Euros	0,01	1.681,28	17	19
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	27,21	1.482,00	40.320	42.201
Total Créditos y otros créditos			105.395	88.982
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	89,12	1.473,00	131.270	183.258
Libras	0,48	1.952,02	940	1.167
Nuevo Israel Shekel	7,56	497,68	3.760	3.588
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	13,88	1.482,00	20.576	7.818
Total inversiones en activos financieros			156.546	195.831
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,01	1.473,00	17	-
Total Instrumentos financieros derivados			17	-
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	59,41	1.473,00	87.517	218.300
Pesos Uruguayos	0,08	36,96	3	3
Libras	-	1.952,02	4	5
Euros	0,02	1.681,28	37	15
Nuevo Israel Shekel	-	497,68	-	1
Reales	-	283,00	-	3
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			87.561	218.327
Total Activo			349.519	503.140
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	30,51	1.482,00	45.212	43.271
Pesos Uruguayos	0,81	36,96	30	31
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	7,96	1.482,00	11.795	12.875
Total Deudas comerciales y otras deudas			57.037	56.177
Préstamos				
Dólares estadounidenses	677,75	1.482,00	1.004.431	867.437
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,30	1.482,00	442	1.621
Total Préstamos			1.004.873	869.058
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	1.482,00	-	39
Total Instrumentos financieros derivados			-	39
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	6,31	1.482,00	9.353	5.776
Total pasivo por arrendamientos			9.353	5.776
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	94,77	497,68	47.163	42.552
Total Provisiones			47.163	42.552
Total Pasivo			1.118.426	973.602

- (1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada ejercicio.
(2) Tipo de cambio vigente al 30 de junio de 2026 según Banco Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.
(3) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Ver Nota 14).

33. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ejercicio de warrants

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, ciertos tenedores de warrants ejercieron su derecho a adquirir acciones adicionales. Por tal motivo se recibieron USD 4,4 millones, equivalentes a ARS 7.396 millones, correspondientes a la conversión de 60.814.974 warrants, y se procedió a dar de alta un total de 83.595.129 acciones ordinarias de la Sociedad de valor nominal ARS 10, quedando un saldo de opciones sin ejercer de 149.100, cuyo vencimiento operó el 12 de mayo de 2026.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Pago de dividendos – Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

En la Asamblea General Ordinaria Unánime del 17 de septiembre de 2025, Nuevo Puerto Santa Fe S.A. aprobó el pago de dividendos ordinarios por ARS 2.400, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros equivale a ARS 3.205, correspondiéndole al Grupo ARS 1.603. El mismo fue cobrado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

Adicionalmente, la misma asamblea resolvió el pago de un dividendo adicional en efectivo y/o en especie por ARS 2.093, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros es ARS 2.795, correspondiéndole al Grupo ARS 1.397. Este dividendo adicional fue aplicado a la cancelación total de la línea de crédito que Nuevo Puerto Santa Fe mantiene con IRSA.

Pago de dividendos - La Rural S.A.

En la Asamblea General Ordinaria del 18 de diciembre de 2025, La Rural S.A. aprobó el pago de dividendos ordinarios por ARS 3.998, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros equivale a ARS 4.672, correspondiéndole al Grupo ARS 2.336. El mismo fue cobrado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

En la Asamblea General Ordinaria del 24 de abril de 2026, La Rural S.A. aprobó el pago de dividendos preferidos por ARS 7.599, que reexpresado a la fecha de cierre de los presentes estados financieros equivale a ARS 7.909, correspondiéndole al Grupo ARS 3.954. El mismo fue cobrado en su totalidad a la fecha de los presentes estados financieros consolidados.

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 consolidados equivale a ARS 14.022 millones, correspondiéndole al Grupo ARS 4.083 millones. El mismo será abonado en 3 cuotas iguales, mensuales y consecutivas en proporción a la tenencia accionaria de cada accionista, determinándose el importe de cada cuota en moneda homogénea de la fecha de la Asamblea. Al 30 de junio de 2026, se cobró la primera cuota.

34. Hechos posteriores

Permutas de lotes “Ramblas del Plata”

El 30 de julio de 2026, IRSA firmó un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.360 m² y una superficie vendible total estimada de 4.500 m² perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 4 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m² vendibles a recibir en el futuro.

El 31 de agosto de 2026, IRSA firmó otro boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.095 m² y una superficie vendible total estimada de 7.483 m² perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 6,7 millones, que será abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m² vendibles a recibir en el futuro.

Adquisición de inmuebles

Durante el ejercicio y con posterioridad al cierre, la Compañía ha abonado anticipos para la adquisición de inmuebles por un monto total de USD 12,6 millones, las cuales esperamos concluir durante el ejercicio fiscal 2027.