

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Separado 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	7	2.636.290	2.486.915
Propiedades, planta y equipo	8	8.662	10.675
Propiedades para la venta	9	238.293	151.241
Activos intangibles	10	5.367	5.845
Derecho de uso de activos	11	10.967	2.627
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	896.834	877.096
Créditos por ventas y otros créditos	13	98.503	25.023
Inversiones en activos financieros	12	17.700	17.361
Total del activo no corriente		3.912.616	3.576.783
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	17.758	47.670
Inventarios		650	687
Créditos por ventas y otros créditos	13	113.669	154.365
Inversiones en activos financieros	12	321.522	135.157
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	52.669	197.414
Total del activo corriente		506.268	535.293
TOTAL DEL ACTIVO		4.418.884	4.112.076
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		2.283.584	2.111.065
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		2.283.584	2.111.065
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	54.341	51.108
Préstamos	17	865.050	687.554
Pasivos por impuesto diferido	20	831.837	842.625
Provisiones	22	6.024	11.983
Pasivo por arrendamientos	11	6.555	2.046
Total del pasivo no corriente		1.763.807	1.595.316
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	16	129.884	115.754
Remuneraciones y cargas sociales		12.119	12.527
Préstamos	17	168.311	206.648
Instrumentos financieros derivados	12	-	27
Impuesto a las ganancias a pagar		55.825	64.746
Provisiones	22	4.587	5.278
Pasivo por arrendamientos	11	767	715
Total del pasivo corriente		371.493	405.695
TOTAL DEL PASIVO		2.135.300	2.001.011
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		4.418.884	4.112.076

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Separado 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	426.096	418.335	374.434
Costos	24	(169.082)	(151.553)	(113.465)
Resultado bruto		257.014	266.782	260.969
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	130.527	112.029	(490.967)
Gastos generales y de administración	25	(72.242)	(65.606)	(40.709)
Gastos de comercialización	25	(27.650)	(20.790)	(21.007)
Otros resultados operativos, netos	26	(10.817)	(22.906)	(284)
Resultado operativo		276.832	269.509	(291.998)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	139.761	13.919	1.066
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		416.593	283.428	(290.932)
Ingresos financieros	27	7.990	5.861	55.981
Costos financieros	27	(90.610)	(56.223)	(77.602)
Otros resultados financieros	27	132.748	69.051	144.791
RECPAM	27	22.546	27.174	73.331
Resultados financieros, netos		72.674	45.863	196.501
Resultado antes de impuesto a las ganancias		489.267	329.291	(94.431)
Impuesto a las ganancias	20	(95.186)	(67.967)	60.215
Resultado del ejercicio		394.081	261.324	(34.216)
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (i)		(1.321)	(808)	(6.733)
Total de otros resultados integrales del ejercicio		(1.321)	(808)	(6.733)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio		392.760	260.516	(40.949)
Resultado por acción del ejercicio (ii)				
Básico		505,88	349,83	(46,11)
Diluido		505,88	319,86	(46,11) (iii)

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

- (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 separados.
(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

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 Separado 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)

	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 (iv)	Resultados no asignados	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	345.439	(62.471)	261.324	2.111.065
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	394.081	394.081
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.321)	-	(1.321)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.321)	394.081	392.760
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
Distribución de dividendos (ii)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(219.018)	(219.018)
Reserva por pagos basados en acciones (iii)	1	(1)	-	-	-	335	-	-	1.058	-	1.393
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(10)	-	(10)
Modificación en los términos de ejercicio de warrants emitidos por la Sociedad (ii)	-	-	-	(28.910)	(141.362)	-	-	-	-	-	(170.272)
Saldos al 30 de junio de 2026	8.370	91	614.035	-	937.911	(85.164)	102.326	345.439	(33.505)	394.081	2.283.584

(i) Incluye ARS 31 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(ii) Ver Nota 17 y 33 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

(iii) Ver Nota 29 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

(iv) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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	(112.733)	(62.471)
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	-	-	-	(10)	(10)
Saldos al 30 de junio de 2026	(7.765)	(7.557)	95.326	(113.509)	(33.505)

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Separado 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)

	Capital social		Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera									
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	234	613.883	41.150	890.719	(19.188)	89.259	345.439	75.982	(32.360)	2.012.299
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	261.324	261.324
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(808)	-	(808)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(808)	261.324	260.516
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
Distribución de acciones propias	257	(257)	-	-	-	(66.397)	-	-	66.397	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(145.526)	-	(145.526)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	86	-	-	(86)	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	(24)	-	(24)
Saldos al 30 de junio de 2025	7.533	92	613.981	33.153	908.254	(85.499)	89.259	345.439	(62.471)	261.324	2.111.065

(i) Incluye ARS 123 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(ii) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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	(112.506)	75.982
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 acciones propias	66.397	-	-	-	-	66.397
Distribución de dividendos	-	(72.763)	-	(72.763)	-	(145.526)
Reserva por pagos basados en acciones	117	-	-	-	(203)	(86)
Reasignación de reservas	-	(63.076)	-	63.076	-	-
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	(24)	(24)
Saldos al 30 de junio de 2025	(9.589)	-	(6.236)	66.087	(112.733)	(62.471)

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

(Socio)
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
Dr. Carlos Martín Barbafiga
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 Separado 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)

Capital social												
	Acciones emitidas en circulación	Acciones a emitir	Acciones propias en cartera	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Warrants	Prima de emisión	Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (ii)	Resultados no asignados	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2023	799	6.553	12	613.823	43.347	885.595	3.472	69.422	345.439	143.280	396.731	2.508.473
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(34.216)	(34.216)
Otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.733)	-	(6.733)
Total de resultado y otros resultados integrales del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.733)	(34.216)	(40.949)
Asignación de resultados según A.G.O.	-	-	-	-	-	-	-	19.837	-	73.685	(93.522)	-
Recompra de acciones propias	(297)	-	297	-	-	-	-	-	-	(49.733)	-	(49.733)
Ejercicio de warrants	51	-	-	60	(2.197)	5.124	-	-	-	-	-	3.038
Emisión de acciones	6.678	(6.553)	(125)	-	-	-	(22.481)	-	-	22.481	-	-
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(107.093)	(303.209)	(410.302)
Reserva por pagos basados en acciones	1	-	(1)	-	-	-	(179)	-	-	179	-	-
Incorporación de acciones propias	(51)	-	51	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reintegro de dividendos prescriptos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.856	1.856
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(84)	-	(84)
Saldos al 30 de junio de 2024	7.181	-	234	613.883	41.150	890.719	(19.188)	89.259	345.439	75.982	(32.360)	2.012.299

(i) Incluye ARS 63 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(ii) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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	(112.418)	143.280
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	(112.506)	75.982

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.

C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

(Socio)

(Socio)

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Separado 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 las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	179.147	184.319	138.651
Impuesto a las ganancias pagado		(93.894)	(3.637)	(2.356)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		85.253	180.682	136.295
Actividades de inversión:				
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(63)	(273)	(1.524)
Adquisición de propiedades de inversión		(80.576)	(50.055)	(21.225)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(924)	(2.672)	(1.812)
Adquisición de intangibles	10	(1.048)	(2.403)	(801)
Incremento de inversiones en activos financieros		(770.620)	(253.886)	(533.004)
Cobros por venta de propiedades de inversión		1.901	9.805	86.150
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		2	15	8
Cobro por venta de subsidiarias y negocios conjuntos		-	223	44.278
Instrumentos financieros derivados netos		(2.036)	(291)	2.666
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(4.518)	(6.485)	(7.991)
Incremento de préstamos otorgados		(386)	-	-
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		574.017	201.772	613.442
Cobro de préstamos otorgados a partes relacionadas		-	3.104	5
Adquisición de participación en subsidiarias		(7.871)	-	(114)
Cobro de préstamos otorgados		2	-	-
Intereses cobrados		33.871	16.369	8.360
Dividendos cobrados		1.350	2.240	14.788
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión		(256.899)	(82.537)	203.226
Actividades de financiación:				
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo		11.661	(15.701)	59.849
Intereses pagados		(71.664)	(62.178)	(115.635)
Préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		-	18.682	18.729
Cancelación de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(1.929)	(8)	-
Pago de pasivo por arrendamientos		(1.040)	(817)	(939)
Recompra de acciones propias		-	(26.046)	(49.733)
Ejercicio de warrants		7.396	9.846	3.038
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(146.306)	(163.285)	(192.799)
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables		379.861	493.098	207.701
Recompra de obligaciones negociables		-	(80.328)	(3.874)
Dividendos pagados		(151.043)	(103.196)	(283.279)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) las actividades de financiación		26.936	70.067	(356.942)
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(144.710)	168.212	(17.421)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		197.414	9.201	23.788
Incorporación de efectivo y equivalentes de efectivo por fusión		-	466	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		72	19.627	3.256
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(107)	(92)	(422)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	12	52.669	197.414	9.201

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

Por Comisión Fiscalizadora

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

(Socio)

(Socio)

Noemi I. Cohn
Síndico Titular

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

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

Saúl Zang
Vicepresidente I

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Notas a los Estados Financieros Separados

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

1. Información general y del negocio de la Sociedad

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

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

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

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

2. Resumen de las políticas contables materiales

2.1. Bases de preparación de los estados financieros separados

Ver Nota 2.1. a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros separados se encuentran expuestas en Nota 2 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

2.3. 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 la NIC 29 (Nota 2.1).

3. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

Ver descripción de las estimaciones contables críticas, supuestos y juicios efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias en Nota 3 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

4. Adquisiciones y disposiciones

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	01.07.2024
Propiedades de inversión	22.076
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (*)	(14.745)
Créditos por impuesto a las ganancias	7
Créditos por ventas y otros créditos	(1.347)
Efectivo y equivalentes de efectivo	466
Total del Activo	6.457
Deudas comerciales y otras deudas	571
Pasivos por impuesto diferido	5.886
Total del Pasivo	6.457
Total Activos netos	-

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

4.2 Venta de participación en Palermo Invest S.A.

Con fecha 17 de junio de 2026, IRSA vendió a ECLASA 1.286.252.633 acciones ordinarias nominativas de VN ARS 1 de Palermo Invest S.A. ("PISA"), por un precio total de ARS 32.868 millones, a cobrar mediante: (i) ARS 4.979 millones al momento de la aceptación de la oferta; y (ii) saldo de USD 19 millones, equivalente a ARS 27.889 millones, en un plazo de dos años con un interés del 4% nominal anual. Como resultado de la operación, IRSA redujo su participación en PISA del 97,34% al 3,00% del capital social.

4.3 Venta de participación en Hoteles Argentinos S.A.U.

Con fecha 22 de junio de 2026, IRSA vendió a ECLASA el 100% del capital social de Hoteles Argentinos S.A.U. ("HASAU"), por un precio total de ARS 20.461 millones, a cobrar mediante: (i) la compensación de un crédito existente entre las partes por ARS 2.120 millones; y (ii) un saldo de USD 13 millones, equivalente a ARS 18.341 millones, en un plazo de dos años con un interés del 4% nominal anual.

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 en Nota 4 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de moneda extranjera, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio), riesgo crediticio, riesgo de liquidez y riesgo de capital.

Ver descripción de los principios, políticas y procedimientos de administración de riesgo en Nota 5 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

(a) Administración del riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que 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 de la Sociedad 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. La Sociedad establece los límites que se consideran aceptables para la exposición a estos riesgos, los cuales son monitoreados con regularidad.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de mercado en la Nota 5 (a) de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados

La Sociedad publica sus estados financieros en pesos argentinos, pero opera y cuenta con posiciones en otras monedas. Como consecuencia, la Sociedad está sujeta 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 de la Sociedad. Este riesgo aparece cuando operaciones comerciales futuras o activos o pasivos reconocidos están expresados en una moneda distinta a la moneda funcional de la entidad.

Las actividades de la Sociedad se desarrollan principalmente en Argentina, donde el peso argentino es la moneda funcional. Sin embargo, en el curso habitual de los negocios, la Sociedad opera en monedas distintas a su moneda funcional, siendo la más representativa el dólar estadounidense. La exposición financiera neta al dólar estadounidense se administra caso por caso, utilizando diferentes instrumentos derivados y/o préstamos en moneda extranjera. La exposición a otras monedas extranjeras no ha sido significativa a la fecha.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, el valor total contable neto pasivo de los instrumentos de la Sociedad nominados en moneda extranjera equivale a la suma de ARS 809.421 y ARS 515.907, respectivamente. La Sociedad 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 resultado antes de impuestos de los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025, en ARS 80.942 y ARS 51.591, 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.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de moneda extranjera e instrumentos financieros derivados asociados en la Nota 5 (a) de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Riesgo de tasa de interés

La Sociedad está expuesta 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 de la Sociedad es preservar el capital al mismo tiempo que se maximiza el rendimiento sin que exista un aumento significativo del riesgo. Para lograr este objetivo, la Sociedad mantiene una cartera diversificada de acuerdo a límites previamente establecidos en equivalentes de efectivo e inversiones a corto plazo que puede estar integrada por diferentes títulos, tanto públicos como privados y fondos comunes de inversión.

La Sociedad 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 la Sociedad no está expuesta 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.

En Nota 17 se desglosan los préstamos a tasa fija y tasa variable de la Sociedad por moneda de emisión por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025.

Al 30 de junio de 2026 y 2025 la Sociedad no posee préstamos a tasa variable.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de tasa de interés en la Nota 5 (a) de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Otros riesgos de precio

La Sociedad está expuesta 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 como “inversiones en activos financieros”. La Sociedad 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 de la Sociedad en acciones de compañías públicas equivale a la suma de ARS 1.603 y ARS 1.470, respectivamente. La Sociedad estima que, permaneciendo constantes el resto de los factores, una disminución del 10% de los precios de las acciones en cartera disminuiría en ARS 160 y ARS 147 las ganancias antes de impuesto de los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. Un aumento del 10% de los precios de las acciones en cartera tendría un efecto igual y opuesto en el estado de resultados y otros resultados integrales.

(b) Administración del riesgo crediticio

El riesgo crediticio se refiere al riesgo de que las contrapartes incumplan con sus obligaciones contractuales, con la consecuente pérdida financiera para la Sociedad.

La Sociedad está sujeta 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.

Ver detalles de la política de administración del riesgo crediticio en Nota 5 (b) a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

La política de la Sociedad 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. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el valor contable del efectivo, equivalentes de efectivo e inversiones de corto plazo en el estado de situación financiera (Nota 12).

La política de la Sociedad es administrar el riesgo crediticio de los créditos por ventas y otros créditos a través de la definición de límites comerciales. Se asignan límites crediticios internos a todas las contrapartes significativas de la Sociedad.

Los créditos por ventas de actividades inmobiliarias se derivan principalmente de arrendamientos, servicios de centros comerciales, oficinas y otras propiedades de alquiler y créditos por ventas de propiedades para la venta y de inversión (principalmente propiedades sin desarrollar y propiedades de alquiler). No se esperan pérdidas por el incumplimiento de las contrapartes en ninguna de las líneas de negocio. La máxima exposición al riesgo crediticio de la Sociedad está representada por el valor contable de estos créditos en el estado de situación financiera después de deducir la previsión para deudores incobrables (Nota 13).

(c) Administración del riesgo de liquidez

La Sociedad está expuesta a 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.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de liquidez en Nota 5 (c) a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Las tablas siguientes muestran los pasivos financieros, 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. 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, 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.

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2026						
Deudas comerciales y otras deudas	56.048	17.038	1.746	1.606	-	76.438
Préstamos	168.311	97.509	-	75.831	691.710	1.033.361
Pasivo por arrendamientos	1.342	1.470	885	565	17.632	21.894
Total	225.701	116.017	2.631	78.002	709.342	1.131.693
	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 4 años	Más de 4 años	Total
Al 30 de junio de 2025						
Deudas comerciales y otras deudas	50.229	15	5.434	4	1	55.683
Préstamos	206.648	66.399	75.588	-	545.567	894.202
Pasivo por arrendamientos	944	2.292	-	-	-	3.236
Instrumentos financieros derivados	27	-	-	-	-	27
Total	257.848	68.706	81.022	4	545.568	953.148

(d) Administración del riesgo de capital

La estructura de capital de la Sociedad está definida como su patrimonio y los préstamos de terceros. La clase y vencimiento de cada uno de los préstamos de la Sociedad se analiza con mayor detalle en Nota 17. El patrimonio neto se analiza por componente en el estado de cambios en los patrimonios separados.

Ver detalles de la política de administración del riesgo de capital en Nota 5 (d) a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

La siguiente tabla detalla los indicadores que se consideran claves en relación con la administración de la estructura de capital de la Sociedad. Los valores de estos indicadores se encuentran dentro de los rangos previamente establecidos por la estrategia de la Sociedad:

	30.06.2026	30.06.2025
Ratio de apalancamiento (i)	31,15%	29,75%
Ratio de endeudamiento (ii)	35,62%	33,16%

(i) Calculado como el total de los préstamos sobre el total de los préstamos más el patrimonio neto.

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

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2026	30.06.2025
Inicio del ejercicio	864.169	1.006.765
Participación en los resultados	139.761	13.919
Otros resultados integrales	(1.321)	(1.292)
Aportes de capital (Nota 29)	25.417	273
Reducción de capital (iii)	-	(83.048)
Venta de participación neta (i)	(36.230)	458
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	(14.745)
Distribución de dividendos (Nota 29)	(101.654)	(55.354)
Disminución de participación (iv)	-	(197)
Cambios en el interés no controlante	(10)	(24)
Transferencia a inversiones en activos financieros (v)	-	(2.586)
Cierre del ejercicio (ii)	890.132	864.169

(i) Al 30 de junio de 2026 corresponde a la transferencia de acciones de SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.) a uno de los accionistas minoritarios, a la venta de acciones de Palermo Invest S.A. y Hoteles Argentinos S.A.U.; y a la adquisición de acciones de Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A. y Tienda Los Gallegos S.A.. Al 30 de junio de 2025 corresponde principalmente a la venta de acciones de SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.).

(ii) Incluye (ARS 6.702) al 30 de junio de 2026 y (ARS 12.927) al 30 de junio de 2025, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".

(iii) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la reducción de capital de Torodur S.A.

(iv) Al 30 de junio de 2025 corresponde a la disminución de participación por liquidación de Cyrsa S.A.

(v) Al 30 de junio de 2025 corresponde a las acciones de GCDI S.A., las cuales fueron vendidas a Inversora Bolívar S.A. con posterioridad a la transferencia.

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025, así como también la participación de la Sociedad 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			Participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales		
	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Subsidiarias								
Tyrus S.A.	100,00%	100,00%	100,00%	88.858	75.953	12.936	787	15.683
Ritelco S.A.U.	100,00%	100,00%	100,00%	40.844	38.088	2.737	3.074	8.747
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	96,57%	31.192	32.227	(1.035)	6.075	8.567
ECLASA	98,93%	98,93%	98,93%	31.342	38.576	3.837	2.145	11.042
Palermo Invest S.A.	3,00%	97,34%	97,34%	1.136	39.777	999	3.167	8.958
Nuevas Fronteras S.A.	76,34%	76,34%	76,34%	13.968	13.171	1.460	1.070	1.661
Llao Llao Resorts S.A.	50,00%	50,00%	50,00%	17.786	15.656	2.130	4.473	6.920
Hoteles Argentinos S.A.U.	-	100,00%	100,00%	-	4.969	(655)	(2.168)	247
Liveck Ltd.	9,30%	9,30%	9,30%	2.984	2.010	588	(916)	(160)
Panamerican Mall S.A. (8)	80,00%	80,00%	80,00%	372.374	352.144	63.454	(30.601)	(68.474)
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	100,00%	51.098	50.010	1.088	(8.375)	(9.188)
Arcos del Gourmet S.A. (5) (8)	90,00%	90,00%	90,00%	37.024	60.836	10.255	(4.582)	5.678
Shopping Neuquén S.A. (8)	99,95%	99,95%	99,95%	77.497	74.825	12.234	17.498	2.258
Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (6)	-	-	100,00%	-	-	-	-	752
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.) (3)	89,44%	93,63%	98,67%	18.212	(7.116)	2.549	(2.910)	(3.317)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	70,00%	35.990	21.191	14.799	10.543	5.223
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	53,68%	53,68%	53,68%	604	768	(164)	(39)	(92)
Entretenimiento Universal S.A.	-	-	-	-	-	-	-	5
Fibesa S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	100,00%	(6.035)	(5.725)	8.102	6.070	(1.852)
IRSA - Galerías Pacífico S.A. - U.T. (7)	-	-	-	-	-	-	-	(1.653)
Shefa Fiduciaria S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	100,00%	(110)	(86)	(25)	(79)	(8)
Fideicomiso Shefa VC	100,00%	100,00%	100,00%	851	1.473	(641)	(52)	(8)
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A.	100,00%	-	-	18.498	-	(1.050)	-	-
Tienda Los Gallegos S.A. (3)	100,00%	-	-	(557)	-	-	-	-
Asociadas								
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	4,91%	4,91%	4,91%	31.289	29.317	2.659	3.050	8.966
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	37,72%	37,72%	37,72%	15.532	14.749	784	601	4.416
GCDI S.A.	-	-	27,39%	-	-	-	693	(10.573)
Negocios conjuntos								
Cyrsa S.A.	-	-	50,00%	-	-	-	-	(9)
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4) (8)	50,00%	50,00%	50,00%	9.755	11.356	1.399	3.587	544
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos				890.132	864.169	138.440	13.111	(5.667)

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordinarias 1 voto	Última información financiera		
				Capital social (valor nominal)	Resultado del ejercicio	Patrimonio
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	14.097	88.859
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	94.369.151	94	2.802	40.854
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.726.178.768	1.788	(1.072)	32.300
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	3.878	40.739
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	40.902.670	1.363	1.735	37.861
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	38.068.363	50	1.425	20.699
Llao Llao Resorts S.A.	Argentina	Hotelera	73.580.206	147	4.260	35.571
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	73.989.705	6.605	8.050	23.611
Panamerican Mall S.A. (8)	Argentina	Inmobiliaria	2.845.839.830	3.557	79.318	465.468
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	821.600.988	616	1.505	51.421
Arcos del Gourmet S.A. (5) (8)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	11.395	41.138
Shopping Neuquén S.A. (8)	Argentina	Inmobiliaria	19.161.846.184 (ii)	19.171	12.241	77.538
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	2.673.734.211	2.990	2.417	16.963
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	21.453	60.164
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	(306)	1.125
Fibesa S.A.U.	Argentina	Mandataria (i)	-	2	7.399	8.803
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100.000	-	(25)	(110)
Fideicomiso Shefa VC	Argentina	Inversora (iii)	-	-	(641)	851
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A.	Argentina	Inmobiliaria	2.000.000	2	(4.011)	16.547
Tienda Los Gallegos S.A.	Argentina	Inmobiliaria	111.421	-	(3.238)	(557)
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	Argentina	Financiera	73.587.141	1.500	54.205	637.787
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	2.078	41.175
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4) (8)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	2.798	18.738

(1) Considerada significativa. Ver información financiera resumida en las Notas 7 y 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(2) Datos al 30 de junio de 2026, de acuerdo a BCRA. A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de junio de 2026 con los ajustes necesarios de adecuación a las Normas de Contabilidad NIIF. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 30 de junio de 2026 es de ARS 362. Ver Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(3) Expuesto en provisiones.

(4) Valor nominal por acción ARS 100.

(5) Ver Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(6) Ver Nota 4.1

(7) Sociedad liquidada el 30 de septiembre de 2023.

(8) Estas sociedades registran en sus estados financieros propiedades de inversión medidas a valor razonable, clasificadas dentro del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable. Al 30 de junio de 2026 el valor razonable de dichas propiedades, medido según el porcentaje de participación que posee la Sociedad, asciende a ARS 352.361. Ver Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

(i) Corresponde a 2.394.974 acciones, valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 1 voto.

(ii) Valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 5 votos.

(iii) Por tratarse de un fideicomiso su capital no está conformado por cantidad de acciones.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por 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	900.708	1.586.207	1.422.529	970.583
Altas	74.619	17.352	35.823	60.928
Bajas	(2.339)	-	(14.363)	(24)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	-	22.076	-
Transferencias	(70.093)	(625)	(117.703)	(4.775)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(58.965)	189.492	(447.622)	559.651
Altas de costos iniciales de arrendamientos	58	184	-	133
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(22)	(286)	(32)	(289)
Valor razonable al cierre del ejercicio	843.966	1.792.324	900.708	1.586.207

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado dentro de "Costos", en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 25).

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas y otras propiedades de renta	97.015	126.141
Reservas de tierra	716.135	755.510
Centros comerciales (i)	1.823.140	1.605.264
Total	2.636.290	2.486.915

(i) Incluye cocheras.

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

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos (Nota 23)	413.799	404.556	373.959
Costos operativos directos	(154.875)	(130.380)	(109.707)
Costos de desarrollos	(10.827)	(19.503)	(2.129)
Resultado neto por cambios en el valor razonable no realizado (ii)	130.011	107.820	(549.199)
Resultado neto por cambios en el valor razonable realizado (i)	516	4.209	58.232

- (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 utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión" en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

Para más detalles sobre estimaciones y supuestos realizados, véase en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

8. Propiedades, planta y equipo

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

	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2024						
Costos	23.697	11.349	58.274	745	38	94.103
Depreciación acumulada	(19.786)	(9.050)	(55.737)	(745)	-	(85.318)
Valor residual al 30 de junio de 2024	3.911	2.299	2.537	-	38	8.785
Altas	94	629	1.896	53	-	2.672
Transferencias	-	-	1.837	-	-	1.837
Depreciación (i)	(483)	(383)	(1.753)	-	-	(2.619)
Saldos al 30 de junio de 2025	3.522	2.545	4.517	53	38	10.675
Costos	23.791	11.978	62.007	798	38	98.612
Depreciación acumulada	(20.269)	(9.433)	(57.490)	(745)	-	(87.937)
Valor residual al 30 de junio de 2025	3.522	2.545	4.517	53	38	10.675
Altas	17	84	711	81	31	924
Transferencias	-	-	555	-	-	555
Depreciación (i)	(753)	(472)	(2.245)	(22)	-	(3.492)
Saldos al 30 de junio de 2026	2.786	2.157	3.538	112	69	8.662
Costos	23.808	12.062	63.273	879	69	100.091
Depreciación acumulada	(21.022)	(9.905)	(59.735)	(767)	-	(91.429)
Valor residual al 30 de junio de 2026	2.786	2.157	3.538	112	69	8.662

- (i) Al 30 de junio de 2026, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 2.243 en "Costos", ARS 1.232 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 17 en "Gastos de comercialización". Al 30 de junio de 2025, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado: ARS 1.867 en "Costos", ARS 739 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 13 en "Gastos de comercialización" (Nota 25).

Al 30 de junio de 2026 y 2025 no existen obras en curso incluidas en este rubro.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025, no hubo costos financieros activados ya que no ha habido activos que califiquen para su capitalización.

A excepción de las maquinarias y equipos bajo el régimen de arrendamientos que no han sido incluidos como derecho de uso de activos de acuerdo a NIIF 16, no existen restricciones a la realización, al cobro de ingresos derivados o recursos que puedan obtenerse por la disposición, sobre ninguna partida de propiedades, planta y equipo de la Sociedad.

9. Propiedades para la venta

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

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	3.974	522	16.498	20.994
Altas	-	1.587	1.649	3.236
Bajas	(686)	(17.172)	(5)	(17.863)
Transferencias	-	218.084	-	218.084
Cargo por desvalorización	(402)	(25.138)	-	(25.540)
Saldos al 30 de junio de 2025	2.886	177.883	18.142	198.911
Altas	-	7.814	1.249	9.063
Bajas	(47)	(9.629)	(1)	(9.677)
Transferencias	-	69.694	-	69.694
Cargo por desvalorización (i)	(25)	(11.915)	-	(11.940)
Saldos al 30 de junio de 2026	2.814	233.847	19.390	256.051
	30.06.2026	30.06.2025		
No corriente	238.293	151.241		
Corriente	17.758	47.670		
Total	256.051	198.911		

(i) La Sociedad realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente 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 (Nota 26).

Ninguna de las propiedades para la venta de la Sociedad fue hipotecada o gravada de otro modo para garantizar préstamos de la Sociedad u otros pasivos.

10. Activos intangibles

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Software de computación	Marcas y otros	Total
Saldos al 30 de junio de 2024			
Costos	18.858	100.710	119.568
Amortización acumulada	(18.263)	-	(18.263)
Valor residual al 30 de junio de 2024	595	100.710	101.305
Altas	2.405	1.062	3.467
Transferencias	3.267	(100.710)	(97.443)
Amortización (i)	(1.431)	(53)	(1.484)
Saldos al 30 de junio de 2025	4.836	1.009	5.845
Costos	24.530	1.062	25.592
Amortización acumulada	(19.694)	(53)	(19.747)
Valor residual al 30 de junio de 2025	4.836	1.009	5.845
Altas	1.064	1	1.065
Transferencias	469	-	469
Amortización (i)	(1.905)	(107)	(2.012)
Saldos al 30 de junio de 2026	4.464	903	5.367
Costos	26.063	1.063	27.126
Amortización acumulada	(21.599)	(160)	(21.759)
Valor residual al 30 de junio de 2026	4.464	903	5.367

(i) Al 30 de junio de 2026, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 1.919 en "Costos", ARS 76 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 17 en "Gastos de comercialización". Al 30 de junio de 2025, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado: ARS 1.375 en "Costos", ARS 92 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 17 en "Gastos de comercialización" (Nota 25).

11. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

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

	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	10.967	2.627
Total derecho de uso de activos	10.967	2.627
No corriente	10.967	2.627
Total	10.967	2.627

La evolución del rubro derecho de uso de activos de la Sociedad durante el ejercicio finalizado al 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Valor al inicio del ejercicio	2.627	3.447
Altas	9.961	-
Depreciación	(1.621)	(820)
Valor al cierre del ejercicio	10.967	2.627

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

	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	1.621	820
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	1.621	820

(i) Al 30 de junio de 2026, el cargo por depreciación ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 360 en "Costos", ARS 451 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 810 en "Gastos de comercialización". Al 30 de junio de 2025, el cargo por amortización ha sido imputado: ARS 25 en "Costos", ARS 115 en "Gastos Generales y de administración" y ARS 680 en "Gastos de comercialización" (Nota 25).

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

	30.06.2026	30.06.2025
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(450)	(292)
Resultados por arrendamientos de corto plazo	(9.547)	(918)

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.06.2026	30.06.2025
Oficinas y centros comerciales	7.322	2.761
Total pasivo por arrendamientos	7.322	2.761
No corriente	6.555	2.046
Corriente	767	715
Total	7.322	2.761

12. 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, 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. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Los activos y pasivos financieros al 30 de junio de 2026 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
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 13)	139.610	-	-	139.610	77.282	216.892
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.603	-	1.603	-	1.603
- Fondos comunes de inversión	-	253.423	-	253.423	-	253.423
- Bonos	-	48.345	-	48.345	-	48.345
- Otros	-	-	35.851	35.851	-	35.851
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	968	-	-	968	-	968
- Inversiones a corto plazo	-	51.701	-	51.701	-	51.701
Total	140.578	355.072	35.851	531.501	77.282	608.783

	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1				
30 de junio de 2026						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	76.438	-	76.438	107.787	184.225	
Préstamos (Nota 17)	1.033.361	-	1.033.361	-	1.033.361	
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	7.322	-	7.322	-	7.322	
Total	1.117.121	-	1.117.121	107.787	1.224.908	

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	Activos financieros a costo amortizado (i)	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados		Subtotal Activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2			
30 de junio de 2025						
Activos según el estado de situación financiera						
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 13)	161.727	-	-	161.727	22.969	184.696
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.470	-	1.470	-	1.470
- Fondos comunes de inversión	-	92.722	-	92.722	-	92.722
- Bonos	-	40.829	-	40.829	-	40.829
- Otros	-	-	17.497	17.497	-	17.497
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	192.636	-	-	192.636	-	192.636
- Inversiones a corto plazo	-	4.778	-	4.778	-	4.778
Total	354.363	139.799	17.497	511.659	22.969	534.628
		Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Subtotal Pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total	
	Pasivos financieros a costo amortizado (i)	Nivel 1				
30 de junio de 2025						
Pasivos según el estado de situación financiera						
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	55.683	-	55.683	111.179	166.862	
Instrumentos financieros derivados:						
- Contratos de futuros sobre moneda extranjera	-	27	27	-	27	
Préstamos (Nota 17)	894.202	-	894.202	-	894.202	
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	2.761	-	2.761	-	2.761	
Total	952.646	27	952.673	111.179	1.063.852	

(i) El valor razonable de los activos y pasivos financieros a costo amortizado no difiere significativamente de su valor contable.

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

	Al 30 de junio de 2026			Al 30 de junio de 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)	151.589	(11.979)	139.610	191.930	(30.203)	161.727
Pasivos financieros						
Deudas comerciales y otras deudas	(88.417)	11.979	(76.438)	(85.886)	30.203	(55.683)

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	7.990	-	7.990
Intereses perdidos	(78.019)	-	(78.019)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(450)	-	(450)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.554	-	2.554
Diferencia de cambio, neta	93.144	-	93.144
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	30.276	30.276
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	9.328	9.328
Otros costos financieros	(12.141)	-	(12.141)
Resultado neto (i)	13.078	39.604	52.682

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Activos / Pasivos financieros a costo amortizado	Activos / Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados	Total
30 de junio de 2025			
Intereses ganados	5.861	-	5.861
Intereses perdidos	(50.661)	-	(50.661)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(292)	-	(292)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	1.805	-	1.805
Diferencia de cambio, neta	20.208	-	20.208
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(159)	-	(159)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	49.219	49.219
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(217)	(217)
Otros costos financieros	(5.270)	-	(5.270)
Resultado neto (i)	(28.508)	49.002	20.494
30 de junio de 2024			
Intereses ganados	55.981	-	55.981
Intereses perdidos	(64.748)	-	(64.748)
Intereses perdidos por pasivo por arrendamientos	(403)	-	(403)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	3.074	-	3.074
Diferencia de cambio, neta	24.220	-	24.220
Resultado por recompra de obligaciones negociables	93	-	93
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	-	129.052	129.052
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	(2.632)	(2.632)
Otros costos financieros	(18.393)	-	(18.393)
Resultado neto (i)	(176)	126.420	126.244

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

Los pasivos contabilizados a costo amortizado también incluyen pasivos por arrendamientos en los cuales la Sociedad es el arrendatario y no califican para ser contabilizados de acuerdo a NIIF 16 por ser inmateriales o la vida útil de los mismos es menor a un año. Dichos arrendamientos se excluyen del alcance de la NIIF 7 "Instrumentos Financieros: Información a Revelar". Por lo tanto, los mismos han sido presentados por separado.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 no se presentaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable.

Ver determinación del valor razonable en Nota 14 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

13. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.06.2026	30.06.2025
Deudores por ventas, alquileres y servicios	63.131	70.057
Menos: Previsión para deudores incobrables	(4.720)	(5.308)
Total créditos por ventas	58.411	64.749
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	71.944	83.097
Adelantos a proveedores	25.086	13.441
Créditos fiscales	2.154	6.981
Gastos pagados por adelantado	2.731	2.476
Dividendos a cobrar	1.999	4.208
Créditos diversos (*)	49.847	4.436
Total otros créditos	153.761	114.639
Total créditos por ventas y otros créditos	212.172	179.388
No corriente	98.503	25.023
Corriente	113.669	154.365
Total	212.172	179.388

(*) Al 30 de junio de 2026 incluye saldos a cobrar por las ventas de Palermo Invest S.A. y Hoteles Argentinos S.A.U.

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable).

Los valores contables de los créditos por venta y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 30.

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera separado neto de las provisiones por deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de crédito se explican en detalle en Nota 2.14 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

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

	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	5.308	4.999
Altas	3.279	1.510
Recuperos	(139)	(213)
Utilizaciones	(2.952)	(224)
Diferencia de cambio	735	827
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	10
RECPAM	(1.511)	(1.601)
Saldo al cierre del ejercicio	4.720	5.308

Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en la línea "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 25). Los montos imputados a la cuenta de provisiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

Los créditos por ventas de la Sociedad 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). La Sociedad también posee créditos con partes relacionadas. Ninguno de estos créditos está vencido ni ha sido provisionado.

Debido a las características particulares de cada tipo de crédito, se muestra un análisis de la antigüedad de 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):

	Vencidos				Previsionados	Total	% de representación
	Hasta 3 meses	De 3 a 6 meses	Más de 6 meses	A vencer			
Alquileres y servicios	834	847	4.270	45.869	4.720	56.540	89,56%
Venta de propiedades	-	-	-	6.591	-	6.591	10,44%
Total al 30 de junio de 2026	834	847	4.270	52.460	4.720	63.131	100,00%
Alquileres y servicios	1.398	942	9.311	40.645	5.308	57.604	82,22%
Venta de propiedades	-	-	-	12.453	-	12.453	17,78%
Total al 30 de junio de 2025	1.398	942	9.311	53.098	5.308	70.057	100,00%

Arrendamientos y servicios a cobrar de las propiedades de inversión:

Los créditos por ventas relacionados con arrendamientos y servicios de los centros comerciales y oficinas representan el 89,56% y 82,22% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. La Sociedad tiene una amplia base de clientes y no depende de ninguno en particular. Los arrendamientos y servicios a cobrar no vencidos ni provisionados se relacionan con una amplia y diversa cantidad de clientes para los que no existe una calificación crediticia externa disponible. La mayoría de estos clientes poseen una antigüedad mínima de seis meses. Los nuevos clientes con menos de seis meses de antigüedad son regularmente monitoreados.

Al 30 de junio de 2026 y 2025, la Sociedad registró resultados netos por desvalorización de créditos por alquileres y servicios por un valor de ARS 3.140 y ARS 1.297, respectivamente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Créditos por venta de propiedades:

Los créditos por ventas relacionados con la venta de propiedades representan el 10,44% y 17,78% del total de los créditos por ventas de la Sociedad al 30 de junio de 2026 y 2025, respectivamente. Estos créditos, por lo general, se cobran a su vencimiento y están garantizados con hipotecas sobre las propiedades, por lo que el riesgo crediticio de los montos pendientes de cobro se considera bajo.

Durante los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025 no se registraron cargos por desvalorización de créditos por venta de propiedades.

14. Información de flujo de efectivo

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

	Nota	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Actividades operativas				
Resultado del ejercicio		394.081	261.324	(34.216)
Ajustes:				
Impuesto a las ganancias	20	95.186	67.967	(60.215)
Amortizaciones y depreciaciones	25	7.433	5.244	3.594
Resultado por venta de propiedades para la venta y desarrollos		(2.620)	4.084	106
Resultados financieros, netos		(90.164)	(87.729)	(181.799)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(130.527)	(112.029)	490.967
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(139.761)	(13.919)	(1.066)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	26	(2)	(15)	4
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	26	(267)	(681)	2.638
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	26	11.940	25.540	-
Provisiones y previsiones		28.767	26.639	5.943
Cambios en activos y pasivos operativos:				
Disminución / (Aumento) en inventarios		37	(55)	150
Disminución / (Aumento) de propiedades para la venta y en desarrollo		3.234	6.261	(346)
(Disminución) / Aumento en remuneraciones y cargas sociales		(408)	3.826	(2.300)
(Aumento) / Disminución en créditos por ventas y otros créditos		(2.086)	1.998	13.820
Utilización de provisiones		(563)	(159)	(525)
Aumento / (Disminución) en deudas comerciales y otras deudas		4.867	(3.977)	(98.104)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		179.147	184.319	138.651

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Operaciones que no afectan fondos	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.321	808	6.733
Cambios en el interés no controlante	10	24	84
Reserva por pagos basados en acciones	1.393	-	-
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	7.454	-	1.522
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	50.840	4.208	3.737
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	8.281	5.276	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	9.355	-	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	555	1.837	19
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	4.172	5.243
Disminución de préstamos a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	-	122
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	3.244	12.363
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de inversiones en activos financieros	91.875	38.603	3.434
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	2.507	-	52
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	3.514	95.937	9.287
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	9.562	-	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	1.407	-	-
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de inversiones en activos financieros	25.369	-	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de préstamos	-	709	927
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	469	3.267	51.039
Aumento de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de préstamos	342	-	154
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.745	16.501	-
Aumento de propiedades de inversión a través de una disminución de inversiones en activos financieros	4.892	30.305	-
Aumento de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento en provisiones	-	77	11.477
Disminución de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución en provisiones	6.225	-	-
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	17	1.064	-
Disminución de patrimonio neto a través de una disminución de activos financieros	67.975	39.086	114.660
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	2.127	-
Disminución de activos intangibles a través de un aumento de propiedades para la venta	-	100.710	-
Disminución de propiedades para la venta a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	4.282	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	11.729	-
Aumento de patrimonio neto a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	-	1.856
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de inversiones en activos financieros	-	387	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	69.694	117.374	-
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	10.241	-	-
Emisión de obligaciones negociables	-	87.961	-
Aumento de instrumentos financieros derivados a través de una disminución de patrimonio neto	170.272	-	-
Ejercicio de warrants	160.270	-	-

15. Patrimonio neto

Ver información vinculada al patrimonio de la Sociedad en la Nota 17 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2026	30.06.2025
Anticipo de clientes (*)	46.259	47.954
Deudas comerciales	46.714	27.714
Provisión facturas a recibir	15.759	15.102
Derechos de admisión (*)	53.199	51.468
Otras ganancias a devengar	629	754
Depósitos en garantía	643	343
Total deudas comerciales	163.203	143.335
Honorarios a directores	11.105	9.501
Plan incentivo a largo plazo	3	4
Planes de pago de impuestos	4	6
Deudas fiscales	7.696	10.997
Otros	2.214	3.019
Total otras deudas	21.022	23.527
Total deudas comerciales y otras deudas	184.225	166.862
No corriente	54.341	51.108
Corriente	129.884	115.754
Total	184.225	166.862

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

Los valores razonables se basan en flujos de fondos descontados (Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable).

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 30.

17. Préstamos

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

	Valor libros al 30.06.2026	Valor libros al 30.06.2025	Valor razonable al 30.06.2026	Valor razonable al 30.06.2025
Obligaciones negociables	978.954	841.445	1.021.853	845.612
Préstamos bancarios	230	-	230	-
Partes relacionadas (Nota 29)	39.458	47.464	39.855	47.513
Descubiertos bancarios	14.719	5.293	14.719	5.293
Total préstamos	1.033.361	894.202	1.076.657	898.418
No corriente	865.050	687.554		
Corriente	168.311	206.648		
Total	1.033.361	894.202		

El vencimiento de los préstamos de la Sociedad es el siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
Capital		
Menos de un año	148.307	187.039
Entre 1 y 2 años	96.709	65.822
Entre 2 y 3 años	-	75.588
Entre 3 y 4 años	75.831	-
Entre 4 y 5 años	-	82.084
Más de 5 años	691.710	463.483
Total capital	1.012.557	874.016
Intereses		
Menos de un año	20.004	19.609
Entre 1 y 2 años	800	577
Total intereses	20.804	20.186
Total préstamos	1.033.361	894.202

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2026	30.06.2025
Saldo al inicio del ejercicio	894.202	800.880
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo	11.661	(15.701)
Intereses pagados	(71.808)	(62.657)
Intereses devengados	76.256	53.450
Diferencia de cambio, neta	(147.132)	97.068
Toma de préstamos	380.193	520.344
Cancelación de préstamos	(151.567)	(344.284)
RECPAM	34.834	(154.049)
Reclasificaciones y otros movimientos	6.722	(849)
Saldos al cierre del ejercicio	1.033.361	894.202

Al 30 de junio de 2026 y 2025 la Sociedad no posee pasivos garantizados (deuda financiada por el vendedor y préstamos de largo plazo).

La siguiente tabla desglosa los préstamos por tipo de tasa de interés fija y por moneda de emisión de la Sociedad para los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026 y 2025:

	Peso argentino	
Préstamos por moneda y tasa	30.06.2026	30.06.2025
A tasa fija:		
Peso argentino	14.949	5.293
Dólar estadounidense	1.018.412	888.909
Subtotal préstamos a tasa fija	1.033.361	894.202
Total préstamos según estado de situación financiera	1.033.361	894.202

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

Obligaciones negociables emitidas por la Sociedad

Ver información relacionada a la emisión de obligaciones negociables de la Sociedad en Nota 20 a los Estados Financieros Consolidados Anuales.

18. Beneficios a empleados

Ver descripción de las principales características del plan de contribuciones definidas que posee la Sociedad (el "Plan") en Nota 29 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Las contribuciones pagadas por la Sociedad bajo el Plan ascienden a ARS 1.641, ARS 3.126 y ARS 2.173 por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, respectivamente.

19. Pagos basados en acciones

Ver descripción de las principales características del plan de incentivos en acciones que posee la Sociedad (el "Plan de Incentivos" y el "Nuevo Plan de Incentivos") en Nota 29 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

La Sociedad reconoció un cargo de ARS 771,70, ARS 19,35 y ARS 6,01 con relación al Plan de Incentivos por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024 y fueron reconocidos en el estado de resultados y otros resultados integrales.

20. Impuestos

El impuesto a las ganancias de la Sociedad ha sido calculado sobre la ganancia imponible estimada para cada ejercicio, a la tasa vigente.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Impuesto diferido	10.788	16.065	60.215
Impuesto a las ganancias corriente	(105.974)	(84.032)	-
Impuesto a las ganancias	(95.186)	(67.967)	60.215

A continuación se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los 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 (i)	(171.142)	(115.213)	33.051
<i>Diferencias permanentes:</i>			
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	48.887	4.869	373
Diferencia entre provisión y declaración jurada	940	(4.996)	28
Diferencial de tasa	(156)	(2.258)	-
Recupero de quebrantos	-	114	-
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(17.522)	(20.401)	(101.393)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	26.790	48.208	127.164
Resultados no deducibles y otros	17.017	21.710	992
Impuesto a las ganancias	(95.186)	(67.967)	60.215

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de junio de 2026 es del 34,98%. Al 30 de junio de 2025 y 2024 la misma fue del 34,99% y 35% respectivamente.

Los activos y pasivos por impuesto diferido de la Sociedad 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	7.778	7.083
Activo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	17.708	17.216
Activo por impuesto diferido	25.486	24.299
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en más de 12 meses	(818.249)	(836.468)
Pasivo por impuesto diferido a recuperar en 12 meses	(39.074)	(30.456)
Pasivo por impuesto diferido	(857.323)	(866.924)
Total pasivo por impuesto diferido, neto	(831.837)	(842.625)

La evolución de los activos y pasivos por impuesto diferido durante los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025 es la siguiente:

	30.06.2025	Cargado/(Acreditado) en resultados y reclasificaciones	30.06.2026
Activo por impuesto diferido			
Quebrantos impositivos	1.039	(309)	730
Deudas comerciales y otras deudas	20.784	49	20.833
Otros	2.476	1.447	3.923
Subtotal activo por impuesto diferido	24.299	1.187	25.486
Pasivo por impuesto diferido			
Propiedades de inversión; propiedades para la venta; propiedades, planta y equipo y activos intangibles	(779.405)	(43.818)	(823.223)
Créditos por ventas y otros créditos	(4.439)	(3.123)	(7.562)
Ajuste por inflación impositivo	(50.906)	50.906	-
Otros	(32.174)	5.636	(26.538)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(866.924)	9.601	(857.323)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(842.625)	10.788	(831.837)

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	30.06.2024	Incorporación por fusión (Nota 4.1)	Cargado/(Acreditado) en resultados y reclasificaciones	30.06.2025
Activo por impuesto diferido				
Quebrantos impositivos	11.799	-	(10.760)	1.039
Deudas comerciales y otras deudas	23.233	19	(2.468)	20.784
Otros	2.516	642	(682)	2.476
Subtotal activo por impuesto diferido	37.548	661	(13.910)	24.299
Pasivo por impuesto diferido				
Propiedades de inversión; propiedades para la venta; propiedades, planta y equipo y activos intangibles	(735.927)	(6.547)	(36.931)	(779.405)
Créditos por ventas y otros créditos	(768)	-	(3.671)	(4.439)
Ajuste por inflación impositivo	(136.479)	-	85.573	(50.906)
Otros	(17.178)	-	(14.996)	(32.174)
Subtotal pasivo por impuesto diferido	(890.352)	(6.547)	29.975	(866.924)
Pasivo por impuesto diferido, neto	(852.804)	(5.886)	16.065	(842.625)

Los activos por impuesto diferido reconocen los quebrantos impositivos en la medida en que su compensación a través de ganancias impositivas futuras sea probable. Los quebrantos impositivos en Argentina prescriben dentro de los 5 años.

Al 30 de junio de 2026 los quebrantos impositivos de la Sociedad prescriben según el siguiente detalle:

Fecha de generación	Fecha de vencimiento	Total quebrantos impositivos
2022	2027	2.060
2024	2029	26

La Sociedad evalúa la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido teniendo en cuenta la probabilidad que algunos o todos los activos por impuesto diferido no se realicen. Para realizar esta evaluación, la dirección de la sociedad considera la reversión programada de los pasivos por impuesto diferido, sus proyecciones de negocios y estrategias de planificación impositivas.

Ver información vinculada a impuestos de la Sociedad en la Nota 21 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

21. Arrendamientos

La Sociedad como arrendadora

Arrendamientos:

Ver detalle de los arrendamientos operativos de la Sociedad en la Nota 22 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

Para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024, los ingresos por alquiler básico y contingente de los arrendamientos operativos de la Sociedad vinculados con centros comerciales y oficinas y otros edificios ascendieron a ARS 252.801, ARS 252.250 y ARS 239.937, respectivamente y se encuentran incluidos dentro de la línea "Ingresos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.

Los cobros mínimos futuros originados en arrendamientos no cancelables son los siguientes:

	30.06.2026	30.06.2025
Hasta 1 año	29.378	41.933
Más de 1 año y menos de 5 años	27.031	31.737
Más de 5 años	598	567
	57.007	74.237

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

22. Provisiones

La Sociedad está sujeta a distintas leyes, reglamentaciones y prácticas comerciales de los países donde opera. En el curso ordinario de sus negocios, la Sociedad está sujeta a determinados pasivos contingentes respecto a reclamos, juicios y otros procedimientos existentes o potenciales, incluyendo los que involucran asuntos impositivos, laborales, de seguridad social, administrativos, civiles, y otros. La Sociedad reconoce los pasivos cuando es probable que se incurran costos futuros y pueda estimarlos razonablemente. La Sociedad basa sus estimaciones en el avance de los asuntos, estimaciones de los resultados de controversias y experiencia en asesoramiento jurídico en disputas, litigios y conciliaciones. A medida que se obtenga mayor certeza sobre estos pasivos o haya más información disponible, la Sociedad tal vez deba modificar sus estimaciones de desembolsos futuros, los que podrán tener un efecto material sobre los resultados de sus operaciones y su situación financiera o liquidez.

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

	Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	Laborales, legales y otros reclamos	Total
Saldos al 30 de junio de 2024	12.850	4.991	17.841
Aumentos (i)	-	2.477	2.477
Recuperos (i)	-	(1.431)	(1.431)
Utilización	-	(159)	(159)
RECPAM	-	(1.544)	(1.544)
Participación en los resultados	77	-	77
Saldos al 30 de junio de 2025	12.927	4.334	17.261
Aumentos (i)	-	2.022	2.022
Recuperos (i)	-	(688)	(688)
Utilización	-	(563)	(563)
RECPAM	-	(1.196)	(1.196)
Participación en los resultados	(6.225)	-	(6.225)
Saldos al 30 de junio de 2026	6.702	3.909	10.611

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

La apertura entre corriente y no corriente del total de las provisiones es la siguiente:

	30.06.2026	30.06.2025
No corriente	6.024	11.983
Corriente	4.587	5.278
Total	10.611	17.261

Se incluyen dentro de las provisiones determinados montos que la Sociedad provisionó por diferentes casos, ninguno de los cuales se considera significativo.

Asimismo, la Sociedad es parte de diversos procedimientos judiciales, incluyendo juicios fiscales, laborales, civiles, administrativos y otros juicios por los cuales no constituyó ninguna provisión en base a la información evaluada a la fecha. En opinión de la Gerencia, la resolución en última instancia de cualquier cuestión pendiente o posible ya sea a nivel individual o colectivo, no tendrá un efecto adverso importante sobre la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Sociedad. Ninguna de las cuestiones pendientes, que se encuentran bajo esta situación, se consideran significativas para la Sociedad.

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

23. Ingresos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Alquiler base	213.273	192.094	144.245
Alquiler contingente	39.528	60.156	95.692
Derechos de admisión	31.207	30.649	27.549
Estacionamiento	13.607	12.883	10.589
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	2.994	3.006	2.649
Otros alquileres y servicios	2.877	372	371
Aplanamiento de contratos escalonados	(130)	(276)	1.026
Ingresos por alquileres y servicios	303.356	298.884	282.121
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	12.297	13.779	475
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	315.653	312.663	282.596
Expensas y fondo de promoción colectivo	110.443	105.672	91.838
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	110.443	105.672	91.838
Total ingresos	426.096	418.335	374.434

24. Costos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Inventarios al inicio del ejercicio (*)	199.598	21.627	21.094
Compras y gastos	168.431	136.980	113.998
Transferencias	69.694	218.084	-
Cargo por desvalorización	(11.940)	(25.540)	-
Inventarios al cierre del ejercicio (*)	(256.701)	(199.598)	(21.627)
Total costos	169.082	151.553	113.465

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

25. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". Las siguientes tablas brindan la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad 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
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	36.686	32.370	2.356	71.412
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	57.526	3.573	47	61.146
Impuestos, tasas y contribuciones	16.227	40	10.351	26.618
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	21.157	-	8.460	29.617
Honorarios a directores (Nota 29)	-	24.293	-	24.293
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	4.830	1.759	844	7.433
Honorarios y retribuciones por servicios	5.445	7.673	2.304	15.422
Alquileres y expensas	15.502	751	27	16.280
Viáticos, movilidad y librería	1.791	1.089	121	3.001
Costo de venta de propiedades	9.781	-	-	9.781
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	3.140	3.140
Gastos bancarios	33	684	-	717
Fletes	44	10	-	54
Otros	60	-	-	60
Total gastos por naturaleza al 30.06.2026	169.082	72.242	27.650	268.974

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2025
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	38.552	28.163	3.380	70.095
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	51.524	3.608	56	55.188
Impuestos, tasas y contribuciones	13.201	45	11.901	25.147
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	17.325	-	3.182	20.507
Honorarios a directores (Nota 29)	-	24.296	-	24.296
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	3.588	946	710	5.244
Honorarios y retribuciones por servicios	3.542	5.643	116	9.301
Alquileres y expensas	4.658	717	41	5.416
Viáticos, movilidad y librería	1.096	1.181	107	2.384
Costo de venta de propiedades	17.863	-	-	17.863
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	1.297	1.297
Gastos bancarios	101	1.003	-	1.104
Fletes	32	4	-	36
Otros	71	-	-	71
Total gastos por naturaleza al 30.06.2025	151.553	65.606	20.790	237.949

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.06.2024
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	34.331	27.246	3.397	64.974
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	41.747	3.835	56	45.638
Impuestos, tasas y contribuciones	9.244	29	11.810	21.083
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	19.069	-	2.589	21.658
Honorarios a directores (Nota 29) (i)	-	(793)	-	(793)
Amortizaciones y depreciaciones	1.818	1.126	650	3.594
Honorarios y retribuciones por servicios	2.197	6.484	1.366	10.047
Alquileres y expensas	3.090	676	52	3.818
Viáticos, movilidad y librería	1.092	1.100	108	2.300
Costo de venta de propiedades	581	-	-	581
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	979	979
Gastos bancarios	184	998	-	1.182
Fletes	61	8	-	69
Otros	51	-	-	51
Total gastos por naturaleza al 30.06.2024	113.465	40.709	21.007	175.181

(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 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.

26. Otros resultados operativos, netos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Juicios y otras contingencias	(1.334)	(1.046)	(5.757)
Donaciones	(3.940)	(1.672)	(919)
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	267	681	(2.638)
Honorarios por administración	6.586	6.209	6.385
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	2	15	(4)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	2.554	1.805	3.074
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(11.940)	(25.540)	-
Otros	(3.012)	(3.358)	(425)
Total otros resultados operativos, netos	(10.817)	(22.906)	(284)

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

27. Resultados financieros, netos

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Ingresos financieros:			
Intereses ganados	7.990	5.861	55.981
Total ingresos financieros	7.990	5.861	55.981
Costos financieros:			
Intereses perdidos	(78.469)	(50.953)	(65.151)
Otros costos financieros	(12.141)	(5.270)	(12.451)
Total costos financieros	(90.610)	(56.223)	(77.602)
Otros resultados financieros:			
Diferencia de cambio, neta	93.144	20.208	24.220
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	30.276	49.219	129.052
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	9.328	(217)	(2.632)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	-	(159)	93
Otros resultados financieros	-	-	(5.942)
Total otros resultados financieros	132.748	69.051	144.791
RECPAM	22.546	27.174	73.331
Total resultados financieros, netos	72.674	45.863	196.501

28. Resultado por acción

Ver Nota 28 a los Estados Financieros Consolidados Anuales, donde 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.

(a) Básico

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

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad	394.081	261.324	(34.216)
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	779	747	742
Resultado por acción básico	505,88	349,83	(46,11)

(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:

	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad	394.081	261.324	(34.216)
Promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación	779	817	742
Resultado por acción diluido	505,88	319,86	(46,11)

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

29. Transacciones con partes relacionadas

Ver descripción de las principales operaciones llevadas a cabo con partes relacionadas en la Nota 30 de los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

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
Derecho de uso de activos	2.187	-
Créditos por ventas y otros créditos	124.580	92.983
Inversiones en activos financieros	4.940	4.333
Deudas comerciales y otras deudas	(24.428)	(15.882)
Préstamos	(39.458)	(47.464)
Total	67.821	33.970

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	4.940	4.333	Bonos	Inversiones en activos financieros
	1.296	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	242	-	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(9.150)	(4.233)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(4)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	(2.675)	96		
Tyrus S.A.	3	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	53.477	56.405	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(23)	(26)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(3.889)	Obligaciones negociables	Préstamos
	(19.960)	(23.189)	Préstamos	Préstamos
ECLASA	(135)	(2.370)	Préstamos	Préstamos
	1.584	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	47.373	-	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	-	33	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Palermo Invest S.A.	-	2.444	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(36)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Panamerican Mall S.A.	996	663	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	2	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(293)	(118)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(815)	(443)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	652	481	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(123)	(35)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(134)	(10)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Fibesa S.A.U.	33	27	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	13	17	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(8)	(1)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(10)	(14)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shopping Neuquén S.A.	244	94	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1.254	1.316	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	2.187	-	Derechos de uso	Derecho de uso de activos
	(1.129)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(14)	(2)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Torodur S.A.	-	(71)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(4)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(8.624)	(5.475)	Obligaciones negociables	Préstamos
	3	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Ritelco S.A.U.	(567)	(604)	Préstamos	Préstamos
Entertainment Holding S.A.	1	2	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	782	835	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	240	232	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	290	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	-	(3)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(526)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	10.772	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	63	69	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	415	4.208	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Hoteles Argentinos S.A.U.	10	12	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(1)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(1)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Llao Llao Resorts S.A.	11	77	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	41	54	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(13)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(7.714)	(8.175)	Préstamos	Préstamos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	141	11	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(21)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(1.142)	Préstamos	Préstamos
	(68)	(71)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shefa Fiduciaria S.A.U.	107	17	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	20	63	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fideicomiso Shefa VC	77	63	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Puerto Retiro S.A.	102	50	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Inversora Bolívar S.A.	3	2.135	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Tienda Los Gallegos S.A.	2.124	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A.	501	-	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	72.535	34.446		

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	Descripción de la operación	Rubro
Directores	(11.105)	(9.501)	Provisión honorarios a directores	Deudas comerciales y otras deudas
	22	18	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	(11.083)	(9.483)		
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
Consultores Asset Management S.A.	72	37	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(49)	(101)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Austral Gold	160	89	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fundación Museo de los Niños	10	11	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	6	-	Gastos a recuperar	Créditos por ventas y otros créditos
	(4)	(14)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Real Estate Strategies LLC	2.750	2.938	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA International LLC	(451)	(489)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(2.016)	(2.140)	Préstamos	Préstamos
La Rural S.A.	(376)	(657)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	41	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(7)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(68)	(72)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
OGDEN ARGENTINA S.A.U. (continuadora de Boulevard Norte S.A.)	8.531	9.031	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	239	228	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	357	388	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	(442)	(480)	Obligaciones negociables	Préstamos
Shefa Holding LLC	92	100	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	3	14	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Vista al Muelle S.A.	100	32	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Casposo Argentina Ltd.	-	5	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	-	(8)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	10	-	Gastos pagados por adelantado	Créditos por ventas y otros créditos
Espacio Digital S.A.	4	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
ALG Center S.A.	65	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Guanaco Compañía Minera SpA	9	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
DF Festival S.A.U.	3	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Inversiones Financieras del Sur S.A.	1	-	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	9.044	8.911		
Total	67.821	33.970		

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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
Cresud	881	829	147	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	10.478	43	51	Operaciones financieras
	(18.099)	(15.683)	(18.534)	Servicios corporativos
Total controlante	(6.740)	(14.811)	(18.336)	
Arcos del Gourmet S.A.	(398)	(188)	(688)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	1.898	1.847	3.902	Honorarios
Fibesa S.A.U.	3	4	8	Honorarios
	-	14	(3)	Operaciones financieras
Ritelco S.A.U.	37	21	16	Operaciones financieras
Torodur S.A.	(264)	(406)	3.714	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	(2.227)	(1.939)	(9.761)	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	(62)	(45)	421	Operaciones financieras
	(9.142)	(151)	(107)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ECLASA	100	685	152	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	2.183	2.070	1.751	Honorarios
	(1.875)	(1.102)	(853)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	2	2	5	Honorarios
Cyrsa S.A.	-	-	32	Operaciones financieras
Centro de Entretenimientos La Plata S.A.	-	-	251	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	-	(97)	Operaciones financieras
IRSA - Galerías Pacífico S.A. U.T.	-	-	(23)	Operaciones financieras
	-	-	3	Honorarios
Llao Llao Resorts S.A.	91	145	69	Honorarios
	460	540	600	Operaciones financieras
Hoteles Argentinos S.A.U.	70	76	55	Honorarios
Nuevas Fronteras S.A.	82	43	(178)	Honorarios
	-	(10)	(15)	Operaciones financieras
	(2.545)	91	110	Honorarios
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	(530)	78	(159)	Operaciones financieras
	28	37	41	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(69)	(26)	(63)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(201)	37	458	Operaciones financieras
	524	515	502	Honorarios
Quality Invest S.A.	-	-	11	Honorarios
Puerto Retiro S.A.	59	110	-	Honorarios
Entertainment Holding S.A.	61	130	-	Honorarios
	(54)	12	-	Operaciones financieras
Shefa Fiduciaria S.A.U.	20	-	4	Honorarios
	1	-	-	Operaciones financieras
Fideicomiso Shefa VC	17	-	4	Honorarios
Palermo Invest S.A.	19	-	-	Operaciones financieras
Inversora Bolívar S.A.	14	-	-	Operaciones financieras
Tienda Los Gallegos S.A.	(36)	-	-	Operaciones financieras
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A.	(9)	-	-	Operaciones financieras
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	(11.743)	2.590	162	

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024	Descripción de la operación
Directores	(24.293)	(24.296)	793	Honorarios
Senior Management	(544)	(1.260)	(1.003)	Honorarios
Total directores y senior management	(24.837)	(25.556)	(210)	
Austral Gold S.A.	25	40	41	Honorarios
Consultores Asset Management S.A.	44	46	37	Honorarios
Hamonet S.A.	(59)	(57)	(64)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Helmir S.A.	(28)	(59)	(560)	Operaciones financieras
Isaac Elsztein e Hijos S.C.A.	(137)	(139)	(155)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(648)	(671)	(708)	Honorarios
Fundación IRSA	(520)	(551)	(470)	Donaciones
Fundación Museo de los Niños	(208)	(206)	(163)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(58)	(63)	-	Donaciones
Fundación Puerta 18	(838)	(327)	(188)	Donaciones
Ogden Argentina S.A.	-	(397)	(885)	Operaciones financieras
	-	72	-	Honorarios
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	37	45	24	Honorarios
	(167)	-	-	Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales
Real Estate Strategies LLC	51	47	57	Operaciones financieras
La Rural S.A.	42	(433)	162	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(809)	(99)	-	Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales
	36	12	-	Honorarios
IRSA International LLC	(51)	(55)	(96)	Operaciones financieras
Entretenimiento Universal S.A.	-	(44)	(25)	Operaciones financieras
	-	70	-	Honorarios
Casposo Argentina Ltd.	40	28	8	Honorarios
Espacio Digital S.A.	40	40	31	Honorarios
OGDEN ARGENTINA S.A.U. (continuadora de Boulevard Norte S.A.)	61	120	-	Honorarios
	(500)	207	-	Operaciones financieras
Agrofy S.A.	-	21	20	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ALG Center S.A.	80	147	-	Honorarios
Agrofy Pay S.A.U.	6	34	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Futuros y Opciones.com S.A.	(122)	(58)	-	Operaciones financieras
Avenida Compras S.A.	6	-	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
BHN Seguros Generales S.A.	2	-	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	-	(16)	Operaciones financieras
BHN Vida S.A.	-	-	(45)	Operaciones financieras
Guanaco Compañía Minera SpA	8	-	-	Honorarios
DF Festival S.A.U.	51	-	-	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Total otras partes relacionadas	(3.616)	(2.230)	(2.995)	
Total cierre del ejercicio	(46.936)	(40.007)	(21.379)	

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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
GCDI S.A.	-	(17)	Venta de acciones
Banco Hipotecario S.A.	-	(4)	Venta de acciones
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	267	479	Venta de acciones
Palermo Invest S.A.	(35.027)	-	Venta de acciones
Hoteles Argentinos S.A.U.	(20.461)	-	Venta de acciones
Total venta de acciones	(55.221)	458	
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A.	19.548	-	Compra de acciones
Tienda Los Gallegos S.A.	(557)	-	Compra de acciones
Total compra de acciones	18.991	-	
Cresud	(117.060)	(76.254)	Dividendos distribuidos
Helmir S.A.	-	(4.308)	Dividendos distribuidos
Total dividendos distribuidos	(117.060)	(80.562)	
Fibesa S.A.U.	8.412	3.638	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	43.224	20.616	Dividendos recibidos
E-Commerce Latina S.A.	2.037	10.490	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	3.000	517	Dividendos recibidos
Palermo Invest S.A.	-	1.154	Dividendos recibidos
Inversora Bolívar S.A.	-	5.641	Dividendos recibidos
Nuevas Fronteras S.A.	663	1.222	Dividendos recibidos
Arcos del Gourmet S.A.	34.068	-	Dividendos recibidos
Llao Llao Resorts S.A.	-	6.575	Dividendos recibidos
Cyrsa S.A.	-	825	Dividendos recibidos
Banco Hipotecario S.A.	688	4.676	Dividendos recibidos
Shopping Neuquén S.A.	9.562	-	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	101.654	55.354	
Liveck Ltd.	(386)	(264)	Aportes irrevocables otorgados
Fideicomiso Shefa	(19)	(9)	Aportes irrevocables otorgados
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	(22.512)	-	Aportes irrevocables otorgados
Hoteles Argentinos S.A.U.	(2.500)	-	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes a subsidiarias	(25.417)	(273)	

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

30. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto	T.C.(2)	30.06.2026	30.06.2025
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	16,17	1.473,00	23.814	27.485
Euros	0,01	1.681,28	17	19
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	79,48	1.482,00	117.793	86.604
Total Créditos por ventas y otros créditos			141.624	114.108
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	51,17	1.473,00	75.369	112.961
Inversiones en activos financieros con parte relacionadas				
Dólares estadounidenses	3,33	1.482,00	4.940	4.333
Total Inversiones en activos financieros			80.309	117.294
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	34,68	1.473,00	51.077	192.442
Euros	0,001	1.681,28	2	4
Libras esterlinas	0,002	1.952,02	4	5
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			51.083	192.451
Total Activo en moneda extranjera			273.016	423.853
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	24,562	1.482,00	36.401	27.509
Deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,364	1.482,00	540	636
Pesos uruguayos	0,189	36,96	7	8
Total Deudas comerciales y otras deudas			36.948	28.153
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	4,941	1.482,00	7.322	2.761
Total Pasivo por arrendamientos			7.322	2.761
Préstamos				
Dólares estadounidenses	673,893	1.482,00	998.709	861.382
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	26,625	1.482,00	39.458	47.464
Total Préstamos			1.038.167	908.846
Total Pasivo en moneda extranjera			1.082.437	939.760

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad 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.

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° 622/13 de la CNV, a continuación, se detallan las notas a los estados financieros separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 7 – Propiedades de inversión
Anexo B – Activos intangibles	Nota 8 – Propiedades, planta y equipo
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 10 – Activos intangibles
Anexo D – Otras inversiones	Nota 6 – Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos
Anexo E – Provisiones y provisiones	Nota 12 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 13 – Créditos por ventas y otros créditos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 22 – Provisiones
	Nota 24 – Costos
	Nota 30 – Activos y pasivos en moneda extranjera

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

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

Sujeto encargado del depósito	Domicilio de ubicación
Iron Mountain Argentina S.A.	Av. Amancio Alcorta 2482, C.A.B.A.
	San Miguel de Tucumán 601, Carlos Spegazzini.
	Torcuato Di Tella 1800, Carlos Spegazzini.
	Puente del Inca 2540, Carlos Spegazzini

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

El 5 de febrero de 2014 ocurrió un siniestro de público conocimiento en los depósitos de Iron Mountain Argentina S.A. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la Sociedad no ha sido notificada respecto de si la documentación oportunamente enviada ha sido efectivamente afectada por el siniestro y su estado luego del mismo. No obstante, ello, de acuerdo con el relevamiento interno efectuado por la Sociedad, y que fuera oportunamente informado a la CNV con fecha 12 de febrero de 2014, no se desprende que la información depositada en el local en cuestión sea información sensible o que pueda afectar el normal desempeño del negocio.

33. Otros hechos relevantes del ejercicio

Ver Nota 33 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.

34. Hechos posteriores

Ver Nota 34 de los Estados Financieros Consolidados Anuales.