IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estados financieros intermedios condensados consolidados al 30 de septiembre de 2026 y por el período de tres meses finalizado a dicha fecha, presentados en forma comparativa.

Información Legal

Denominación: IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima.

Ejercicio económico N°: 84 iniciado el 1° de julio de 2026.

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal: Inmobiliaria.

Fecha de inscripción en el Registro Público de Comercio: 23 de junio de 1943.

Última modificación del estatuto o contrato social: asamblea general ordinaria y extraordinaria de fecha 27 de abril de 2023 e inscripta ante la Inspección General de Justicia con fecha 12 de septiembre de 2023 bajo el número 15555 Libro 114 Tomo – de Sociedades por Acciones.

Fecha de vencimiento del estatuto o contrato social: 5 de abril de 2043.

Número de inscripción en la Inspección General de Justicia: 213.036.

Capital: 846.115.922 acciones.

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

Denominación de la sociedad controlante: Cresud Sociedad Anónima, Comercial, Inmobiliaria, Financiera y Agropecuaria (Cresud S.A.C.I.F. y A.).

Domicilio legal: Carlos Della Paolera 261, piso 9, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina.

Actividad principal de la sociedad controlante: Explotación agropecuaria e inmobiliaria.

Participación directa de la sociedad controlante sobre el capital: 466.459.045 acciones.

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

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

(1) Para el cálculo se sustrajeron las acciones propias en cartera.
(2) Sociedad no adherida al Régimen Estatutario Optativo de Oferta Pública de Adquisición Obligatoria.

Índice

Glosario de términos 1
Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado 2
Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado 3
Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado 4
Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado 6
1. Información general y del negocio del Grupo 7
2. Resumen de las políticas contables materiales 7
3. Estacionalidad de las operaciones 8
4. Adquisiciones y disposiciones 9
5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable 9
6. Información por segmentos 9
7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos 11
8. Propiedades de inversión 12
9. Propiedades, planta y equipo 13
10. Propiedades para la venta 14
11. Activos intangibles 14
12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos 14
13. Instrumentos financieros por categoría 15
14. Créditos por ventas y otros créditos 17
15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo 17
16. Deudas comerciales y otras deudas 18
17. Préstamos 18
18. Provisiones 19
19. Impuestos 19
20. Ingresos 20
21. Gastos por naturaleza 21
22. Costos 21
23. Otros resultados operativos, netos 21
24. Resultados financieros, netos 22
25. Transacciones con partes relacionadas 22
26. Resolución General N° 622/13 de la CNV 24
27. Activos y pasivos en moneda extranjera 25
28. Otros hechos relevantes del período 25
29. Hechos posteriores 26

Glosario de términos

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

Términos	Definiciones
ARCOS	Arcos del Gourmet S.A.
BACS	Banco de Crédito y Securitización S.A.
BYMA	Bolsas y Mercados Argentinos
BHSA	Banco Hipotecario S.A.
CNV	Comisión Nacional de Valores
CODM	Máxima autoridad en la toma de decisiones de la operación
Cresud	Cresud S.A.C.I.F. y A.
EE.UU.	Estados Unidos
FPC	Fondo de Promoción Colectivo
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IDBD	IDB Development Corporation Ltd.
IRSA, la Compañía o la Sociedad	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
New Lipstick	New Lipstick LLC
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIS	Nuevo Israel Shekel
Puerto Retiro	Puerto Retiro S.A.
RECPAM	Resultado por exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda
VAM	Vista al Muelle S.A.
WACC	Costo Promedio Ponderado de Capital (Weighted Average Cost of Capital)

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado
al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026

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

	Nota	30.09.2026	30.06.2026
ACTIVO			
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	8	3.498.950	3.568.462
Propiedades, planta y equipo	9	76.131	75.874
Propiedades para la venta	10, 22	289.845	266.659
Activos intangibles	11	29.520	29.840
Derecho de uso de activos	12	20.956	21.723
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	7	281.824	278.707
Activos por impuesto diferido	19	12.069	11.733
Créditos por impuesto a las ganancias		11	17
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	8.733	9.177
Inversiones en activos financieros	13	29.606	30.665
Total del activo no corriente		**4.247.645**	**4.292.857**
Activo corriente			
Propiedades para la venta	10, 22	17.521	18.791
Inventarios	22	1.895	2.208
Créditos por impuesto a las ganancias		657	657
Créditos por ventas y otros créditos	13, 14	211.848	216.762
Inversiones en activos financieros	13	401.811	486.110
Instrumentos financieros derivados	13	-	18
Efectivo y equivalentes de efectivo	13	127.378	119.563
Total del activo corriente		**761.110**	**844.109**
TOTAL DEL ACTIVO		**5.008.755**	**5.136.966**
PATRIMONIO NETO			
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)		2.403.269	2.412.329
Interés no controlante		145.506	148.836
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**2.548.775**	**2.561.165**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Préstamos	13, 17	851.172	879.311
Pasivo por arrendamientos	12	7.923	8.546
Pasivos por impuesto diferido	19	1.047.970	1.072.587
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	76.325	82.654
Impuesto a las ganancias a pagar		27.932	-
Provisiones	18	48.090	50.608
Remuneraciones y cargas sociales		133	139
Total del pasivo no corriente		**2.059.545**	**2.093.845**
Pasivo corriente			
Préstamos	13, 17	145.425	185.930
Pasivo por arrendamientos	12	5.353	5.678
Deudas comerciales y otras deudas	13, 16	181.915	188.179
Impuesto a las ganancias a pagar		49.338	69.638
Provisiones	18	5.613	6.325
Instrumentos financieros derivados	13	102	-
Remuneraciones y cargas sociales		12.689	26.206
Total del pasivo corriente		**400.435**	**481.956**
TOTAL DEL PASIVO		**2.459.980**	**2.575.801**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**5.008.755**	**5.136.966**

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

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

	Nota	30.09.2026		30.09.2025
Ingresos	20	179.892		172.373
Costos	21, 22	(68.705)		(66.548)
Resultado bruto		**111.187**		**105.825**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	(74.236)		293.294
Gastos generales y de administración	21	(23.711)		(21.746)
Gastos de comercialización	21	(8.788)		(8.395)
Otros resultados operativos, netos	23	(3.460)		(3.224)
Resultado operativo		**992**		**365.754**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	4.448		(5.237)
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		**5.440**		**360.517**
Ingresos financieros	24	1.133		3.881
Costos financieros	24	(23.267)		(25.642)
Otros resultados financieros	24	8.217		(15.607)
RECPAM	24	4.740		5.426
Resultados financieros, netos		**(9.177)**		**(31.942)**
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**(3.737)**		**328.575**
Impuesto a las ganancias	19	(2.643)		(110.623)
Resultado del período		**(6.380)**		**217.952**
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (i)		(845)		(1.924)
Total de otros resultados integrales del período		**(845)**		**(1.924)**
Resultado y otros resultados integrales del período		**(7.225)**		**216.028**
Resultado del período atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(10.566)		205.161
Interés no controlante		4.186		12.791
Resultado integral atribuible a:				
Accionistas de la sociedad controlante		(11.230)		202.967
Interés no controlante		4.005		13.061
Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)				
Básico		(12,62)		272,10
Diluido		(12,62)	(iii)	251,12

(i) Los componentes de otros resultados integrales no generan impacto en el impuesto a las ganancias.
(ii) Ver Nota 28 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.
(iii) Dado que el resultado del período arrojó pérdida, no hay efecto dilutivo de dicho resultado.

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante											
	Capital social											
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (ii)	Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera (i)	Prima de emisión	Prima por negociación de acciones propias en cartera	Reserva legal	Reserva Resolución CNV 609/12	Otras reservas (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2026	**8.370**	**91**	**650.236**	**992.454**	**(90.116)**	**108.275**	**365.414**	**(99.521)**	**477.126**	**2.412.329**	**148.836**	**2.561.165**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.566)	(10.566)	4.186	(6.380)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(664)	-	(664)	(181)	(845)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(664)**	**(10.566)**	**(11.230)**	**4.005**	**(7.225)**
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	227	227
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(8.555)	(8.555)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	(9)	-	-	467	-	458	-	458
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	1.712	-	1.712	993	2.705
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**8.370**	**91**	**650.236**	**992.454**	**(90.125)**	**108.275**	**365.414**	**(98.006)**	**466.560**	**2.403.269**	**145.506**	**2.548.775**

(i) Incluye ARS 5 de Ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

(ii) Al 30 de septiembre de 2026, incluye 8.912.183 acciones propias mantenidas en un fideicomiso, con el objeto de asignarlas a determinados empleados en el marco del plan de incentivo de largo plazo del Grupo.

(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre 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 2026	**(8.217)**	**(7.996)**	**100.869**	**(184.177)**	**(99.521)**
Otros resultados integrales del período	-	(664)	-	-	(664)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**(664)**	**-**	**-**	**(664)**
Reserva por pagos basados en acciones	78	-	-	389	467
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	1.712	1.712
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**(8.139)**	**(8.660)**	**100.869**	**(182.076)**	**(98.006)**

(i) Incluye superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(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

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Consolidado
por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2025

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

	Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante												
	Capital social												
	Acciones emitidas en circulación	Acciones propias en cartera (ii)	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 (iii)	Resultados no asignados	Subtotal	Interés no controlante	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2025	**7.533**	**92**	**650.130**	**35.082**	**961.072**	**(90.471)**	**94.449**	**365.414**	**(130.892)**	**337.249**	**2.229.658**	**133.067**	**2.362.725**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205.161	205.161	12.791	217.952
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.194)	-	(2.194)	270	(1.924)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2.194)**	**205.161**	**202.967**	**13.061**	**216.028**
Ejercicio de warrants	106	-	35	(4.093)	9.551	-	-	-	-	-	5.599	-	5.599
Capitalización de aportes irrevocables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	68	68
Distribución de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.006)	(4.006)
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	-	83	-	-	(83)	-	-	-	-
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**7.639**	**92**	**650.165**	**30.989**	**970.623**	**(90.388)**	**94.449**	**365.414**	**(133.169)**	**542.410**	**2.438.224**	**142.190**	**2.580.414**

(i) Incluye ARS 7 de ajuste integral de acciones propias en cartera. Ver Nota 17 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.
(ii) Al 30 de septiembre de 2025, incluye 9.041.479 acciones propias mantenidas en un fideicomiso, con el objeto de asignarlas a determinados empleados en el marco del plan de incentivo de largo plazo del Grupo.
(iii) La composición de las otras reservas del Grupo al 30 de septiembre de 2025 es la siguiente:

	Costo de acciones propias en cartera	Reserva por conversión	Reserva especial	Otras reservas (i)	Total Otras reservas
Saldos al 30 de junio de 2025	**(10.147)**	**(6.598)**	**69.930**	**(184.077)**	**(130.892)**
Otros resultados integrales del período	-	(2.194)	-	-	(2.194)
Total de resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**(2.194)**	**-**	**-**	**(2.194)**
Reserva por pagos basados en acciones	88	-	-	(171)	(83)
Saldos al 30 de septiembre de 2025	**(10.059)**	**(8.792)**	**69.930**	**(184.248)**	**(133.169)**

(i) Incluye superávit por revaluación.

La Sociedad no posee acciones preferidas, por lo tanto, no existen dividendos impagos por dichas acciones.
Las notas que se acompañan forman parte integrante de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

(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

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado
por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025

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

	Nota	30.09.2026	30.09.2025
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	15	63.001	113.665
Impuesto a las ganancias pagado		(17.486)	(3.983)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		**45.515**	**109.682**
Actividades de inversión:			
Adquisición de participación en asociadas		-	(8.427)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión		(24.978)	(23.436)
Cobros por venta de propiedades de inversión		473	-
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo		(2.648)	(2.082)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	33
Adquisición de activos intangibles		(427)	(185)
Cobros / (pagos) de instrumentos financieros derivados, netos		131	(391)
Adquisición de inversiones en activos financieros		(70.811)	(354.870)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros		115.280	211.101
Intereses cobrados		2.203	24.204
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas		1.055	635
Incremento de préstamos otorgados		-	(408)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión		**20.278**	**(153.826)**
Actividades de financiación:			
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(53)	(49.382)
Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo		1.491	(6.456)
Intereses pagados		(34.231)	(30.862)
Recompra de obligaciones negociables propias		(22.175)	-
Aportes del interés no controlante en subsidiarias		227	68
Dividendos pagados		(1.692)	-
Ejercicio de warrants		-	5.599
Cancelación de pasivos por arrendamientos		(653)	(534)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		**(57.086)**	**(81.567)**
Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**8.707**	**(125.711)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	13	119.563	249.871
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(829)	(640)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		(63)	(376)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	13	**127.378**	**123.144**

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo H. Fuxman
Síndico Titular

PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.

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

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

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

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Notas a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados

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

1. Información general y del negocio del Grupo

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

IRSA fue fundada en 1943 y se ha dedicado a diversas actividades inmobiliarias en Argentina desde 1991. IRSA y sus subsidiarias en adelante se denominan conjuntamente “el Grupo”.

La controlante directa es Cresud, cuyos principales accionistas son Inversiones Financieras del Sur S.A., Agroinvestment S.A. y Consultores Venture Capital Uruguay S.A., cuyo beneficiario final es Eduardo S. Elsztain.

Al cierre de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, el Grupo posee 18 centros comerciales, 5 edificios de oficinas, 3 hoteles y una extensa reserva de tierra para futuros desarrollos de usos mixtos. Adicionalmente, posee una participación del 29,12% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA) (ver nota 7), un banco comercial líder en el otorgamiento de créditos hipotecarios en Argentina, cuyas acciones cotizan en BYMA.

El Grupo es operador y titular de participaciones mayoritarias (con excepción de La Ribera Shopping en el que posee el 50% de participación) en una cartera de diecisiete centros comerciales en Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto, Paseo Alcorta, Alto Palermo, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), cuatro en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda, Soleil, Terrazas de Mayo y Al Oeste, encontrándose este último en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo), Los Gallegos en la ciudad de Mar del Plata en la Provincia de Buenos Aires, y el resto se encuentran ubicados en diferentes provincias (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera en la Ciudad de Córdoba, Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y La Ribera Shopping en la Ciudad de Santa Fe) y posee la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos, en la Provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Asimismo, el Grupo administra una cartera de 5 edificios de oficinas, y posee participaciones mayoritarias en 3 hoteles incluidos el hotel Libertador y el hotel Intercontinental en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el hotel Llao Llao, en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en el sur de Argentina. Adicionalmente, el Grupo participa en el desarrollo de propiedades residenciales para la venta, así como en otras inversiones.

2. Resumen de las políticas contables materiales

2.1. Bases de preparación

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Información Financiera Intermedia” y por lo tanto deben ser leídos conjuntamente con los Estados Financieros Consolidados Anuales del Grupo al 30 de junio de 2026 preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad NIIF, emitidas por el IASB. Asimismo, estos estados financieros incluyen información adicional requerida por la Ley General de Sociedades N° 19.550 y/o regulaciones de la CNV. Dicha información se incluye en las notas a los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, tal como lo admiten las Normas de Contabilidad NIIF.

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados correspondientes a los períodos intermedios de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025 no han sido auditados. La Gerencia estima que incluyen todos los ajustes necesarios para presentar razonablemente los resultados de cada período. Los resultados de períodos intermedios no necesariamente reflejan la proporción de los resultados del Grupo por los ejercicios completos.

Información financiera en economías hiperinflacionarias

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

La tabla a continuación muestra la evolución del índice de inflación entre el último ejercicio anual y al 30 de septiembre de 2026 y por el período de doce meses finalizado en la misma fecha, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) siguiendo los lineamientos descriptos en la Resolución N° 539/18:

Variación de precios	al 30 de septiembre de 2026 (tres meses)	al 30 de septiembre de 2026 (doce meses)
	6%	33%

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

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

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas en la presentación de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Consolidados Anuales, descriptas en Nota 2 a los mismos.

2.3. Comparabilidad de la información

Los saldos al 30 de junio de 2026 y 30 de septiembre de 2025 que se exponen a efectos comparativos fueron reexpresados de acuerdo a NIC 29 (Nota 2.1).

2.4. Estimaciones contables críticas, supuestos y juicios

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

3. Estacionalidad de las operaciones

Las operaciones de los centros comerciales del Grupo están sujetas a estacionalidad, lo cual afecta el nivel de ventas de los locatarios. Durante el período de verano en Argentina (meses de enero y febrero), los locatarios de los centros comerciales tienen los niveles más bajos de ventas, en comparación con el período de vacaciones de invierno (mes de julio) y el período de las fiestas de Navidad y Año Nuevo celebradas en diciembre, donde los locatarios de los centros comerciales tienden a tener sus picos de ventas. Las tiendas de vestimenta generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño, lo cual genera un efecto positivo en las ventas de los centros comerciales. Los descuentos en las ventas al final de cada temporada también impactan en el negocio. En consecuencia, para las operaciones de los centros comerciales, generalmente se espera un mayor nivel de actividad en el período comprendido entre los meses de julio y diciembre que entre enero y junio.

4. Adquisiciones y disposiciones

A continuación, se detallan las adquisiciones y disposiciones relevantes del período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026.

4.1. Permutas de lotes "Ramblas del Plata"

El 30 de julio de 2026, IRSA firmó un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.360 m2 y una superficie vendible total estimada de 4.500 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto "Ramblas del Plata". El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 4 millones, equivalentes a ARS 6.306 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

El 31 de agosto de 2026, IRSA firmó otro boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.095 m2 y una superficie vendible total estimada de 7.483 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto "Ramblas del Plata". El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 6,7 millones, equivalentes a ARS 10.538 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

Las operaciones de permuta fueron contabilizadas como un traslado entre los rubros propiedades de inversión y propiedades para la venta.

4.2 Operación VAM – Fideicomiso E10

El 29 de septiembre de 2026, VAM, subsidiaria de Liveck Ltd., transfirió un terreno a un fideicomiso, el cual fue incorporado al patrimonio fiduciario por un valor aproximado de USD 1,6 millones. Como contraprestación, VAM recibirá unidades de la torre que se construirá en dicho terreno.

Adicionalmente, en el presente trimestre se registró la transferencia de otro terreno de propiedad de VAM al mismo fideicomiso, al cual las partes asignaron un valor de USD 3,17 millones. Como contraprestación, VAM recibirá unidades de la torre a construirse en dicho inmueble.

Las operaciones descriptas generaron un resultado por venta de ARS 6.446 millones, reconocido en las líneas correspondientes del estado de resultados y otros resultados integrales consolidado. Asimismo, implicaron un alta en el rubro propiedades para la venta por ARS 7.250 millones.

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con la Nota 5 a los Estados Financieros Consolidados Anuales. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por el Grupo desde el cierre del ejercicio.

Desde el 30 de junio de 2026 y hasta la fecha de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados, excepto por lo indicado en notas 8 y 24, no ha habido cambios significativos en las circunstancias comerciales o económicas que afecten el valor razonable de los activos y pasivos del Grupo (ya sea que se encuentren medidos a valor razonable o costo amortizado).

6. Información por segmentos

La información por segmentos ha sido preparada y clasificada de acuerdo a los negocios en los que el Grupo lleva a cabo sus actividades, los mismos fueron descriptos en la Nota 6 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de los segmentos operativos del Grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según el estado de resultados y otros resultados integrales por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026				
	Total información por segmentos	**Negocios conjuntos (1)**	**Expensas y FPC**	**Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)**	**Total estado de resultados / estado de situación financiera**
Ingresos	144.951	(868)	35.809	-	179.892
Costos	(32.775)	74	(36.004)	-	(68.705)
Resultado bruto	**112.176**	**(794)**	**(195)**	**-**	**111.187**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(74.892)	656	-	-	(74.236)
Gastos generales y de administración	(23.886)	120	-	55	(23.711)
Gastos de comercialización	(8.839)	51	-	-	(8.788)
Otros resultados operativos, netos	(3.511)	(4)	110	(55)	(3.460)
Resultado operativo	**1.048**	**29**	**(85)**	**-**	**992**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	4.059	389	-	-	4.448
Resultado del segmento	**5.107**	**418**	**(85)**	**-**	**5.440**
Activos reportables	4.176.603	(2.764)	-	834.916	5.008.755
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.459.980)	(2.459.980)
Activos reportables, netos	**4.176.603**	**(2.764)**	**-**	**(1.625.064)**	**2.548.775**

	30.09.2025				
	Total información por segmentos	**Negocios conjuntos (1)**	**Expensas y FPC**	**Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables (2)**	**Total estado de resultados / estado de situación financiera**
Ingresos	137.626	(815)	35.562	-	172.373
Costos	(30.900)	84	(35.732)	-	(66.548)
Resultado bruto	**106.726**	**(731)**	**(170)**	**-**	**105.825**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	292.935	359	-	-	293.294
Gastos generales y de administración	(21.925)	95	-	84	(21.746)
Gastos de comercialización	(8.428)	33	-	-	(8.395)
Otros resultados operativos, netos	(3.306)	(4)	170	(84)	(3.224)
Resultado operativo	**366.002**	**(248)**	**-**	**-**	**365.754**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	(5.990)	753	-	-	(5.237)
Resultado del segmento	**360.012**	**505**	**-**	**-**	**360.517**
Activos reportables	4.192.236	(3.205)	-	909.291	5.098.322
Pasivos reportables (i)	-	-	-	(2.517.908)	(2.517.908)
Activos reportables, netos	**4.192.236**	**(3.205)**	**-**	**(1.608.617)**	**2.580.414**

(1) Representa el valor patrimonial proporcional de aquellos negocios conjuntos que fueron consolidados proporcionalmente a fines de la información por segmentos.

(2) Incluye activo por impuesto diferido, crédito por impuesto a las ganancias, créditos por ventas y otros créditos, inversiones en activos financieros, efectivo y equivalentes de efectivo, y activos intangibles, neto de inversiones en asociadas con patrimonio neto negativo las cuales se exponen en provisiones por ARS 208 al 30 de septiembre de 2026.

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

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	97.979	7.495	12.261	23.494	3.722	144.951
Costos	(9.860)	(873)	(5.520)	(15.190)	(1.332)	(32.775)
Resultado bruto	**88.119**	**6.622**	**6.741**	**8.304**	**2.390**	**112.176**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(54.032)	(2.278)	(18.136)	-	(446)	(74.892)
Gastos generales y de administración	(10.727)	(665)	(4.838)	(4.819)	(2.837)	(23.886)
Gastos de comercialización	(5.307)	(341)	(1.285)	(1.490)	(416)	(8.839)
Otros resultados operativos, netos	600	156	(3.564)	(15)	(688)	(3.511)
Resultado operativo	**18.653**	**3.494**	**(21.082)**	**1.980**	**(1.997)**	**1.048**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	4.059	4.059
Resultado del segmento	**18.653**	**3.494**	**(21.082)**	**1.980**	**2.062**	**5.107**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	2.344.534	332.644	1.135.604	-	5.300	3.818.082
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	272.155	272.155
Otros activos reportables	6.064	1.009	177	66.403	12.713	86.366
Activos reportables	**2.350.598**	**333.653**	**1.135.781**	**66.403**	**290.168**	**4.176.603**

	30.09.2025					
	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Ingresos	97.113	8.115	5.404	23.720	3.274	137.626
Costos	(8.431)	(765)	(4.491)	(16.149)	(1.064)	(30.900)
Resultado bruto	**88.682**	**7.350**	**913**	**7.571**	**2.210**	**106.726**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	85.284	60.841	147.083	-	(273)	292.935
Gastos generales y de administración	(10.735)	(663)	(4.834)	(3.505)	(2.188)	(21.925)
Gastos de comercialización	(4.955)	(289)	(964)	(1.691)	(529)	(8.428)
Otros resultados operativos, netos	624	196	93	(225)	(3.994)	(3.306)
Resultado operativo	**158.900**	**67.435**	**142.291**	**2.150**	**(4.774)**	**366.002**
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	(5.990)	(5.990)
Resultado del segmento	**158.900**	**67.435**	**142.291**	**2.150**	**(10.764)**	**360.012**
Propiedades de inversión y propiedades para la venta	2.147.529	419.180	1.306.610	-	2.721	3.876.040
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	-	-	-	-	234.251	234.251
Otros activos reportables	7.198	712	160	64.103	9.772	81.945
Activos reportables	**2.154.727**	**419.892**	**1.306.770**	**64.103**	**246.744**	**4.192.236**

7. Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

La evolución de las inversiones en asociadas y negocios conjuntos del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**278.512**	**251.714**
Participación en los resultados	4.448	41.410
Otros resultados integrales	(335)	(460)
Participación en otros cambios en el patrimonio	49	-
Dividendos (Nota 25)	(1.058)	(14.152)
Cierre del período / ejercicio (i)	**281.616**	**278.512**

(i) Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 incluye (ARS 208) y (ARS 195) respectivamente, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones" (ver Nota 18).

A continuación, se detalla información adicional sobre las principales inversiones del Grupo en asociadas y negocios conjuntos:

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Valor registrado de la participación del Grupo sobre el patrimonio		Participación del Grupo sobre los resultados integrales	
	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2025
Asociadas y negocios conjuntos						
New Lipstick	49,96%	49,96%	3.325	3.437	(111)	156
BHSA	29,12%	29,12%	200.806	201.516	(710)	(9.080)
BACS	37,72%	37,72%	16.002	16.436	(433)	(755)
Nuevo Puerto Santa Fe	50,00%	50,00%	9.667	10.322	403	775
La Rural S.A.	50,00%	50,00%	45.443	40.036	5.408	3.857
Otras asociadas y negocios conjuntos	N/A	N/A	6.373	6.765	(444)	243
Total asociadas y negocios conjuntos			**281.616**	**278.512**	**4.113**	**(4.804)**

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Nombre de la Sociedad	Sede de la Sociedad / País de constitución	Actividad principal	Acciones Ordin. 1 voto	Última información financiera					
				Capital social (valor nominal)		Resultado del período		Patrimonio	
Asociadas y negocios conjuntos									
New Lipstick	EE.UU.	Inmobiliaria	23.631.037	(*)	47	(*)	(1)	(*)	(52)
BHSA	Argentina	Financiera	436.780.922	(**)	1.500	(**)	(2.439)	(**)	672.437
BACS	Argentina	Financiera	33.125.751	(**)	88	(**)	(1.149)	(**)	42.420
Nuevo Puerto Santa Fe	Argentina	Inmobiliaria	138.750		28		805		18.517
La Rural S.A.	Argentina	Eventos y otros	714.998	(**)	1	(**)	10.815	(**)	90.935

(*) Importes expresados en millones de dólares.
(**) A los efectos de la valuación de la inversión en la Sociedad se han considerado cifras al 30 de septiembre de 2026 con los ajustes necesarios de adecuación a NIIF.

Puerto Retiro (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo revelado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

La Rural S.A. (negocio conjunto)

No hubo cambios a lo revelado en Nota 8 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

ARCOS

No hubo cambios a lo revelado en Nota 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

8. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	30.09.2026		30.06.2026	
	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 2	Nivel 3
Valor razonable al inicio del período / ejercicio	**1.227.192**	**2.341.270**	**1.298.958**	**2.014.383**
Altas	18.527	6.879	81.362	22.672
Altas de costos iniciales de arrendamientos	16	130	298	210
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(53)	(87)	(204)	(345)
Transferencias	(20.215)	-	(74.168)	(696)
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	23.618
Bajas	(473)	-	(2.692)	-
Diferencia de conversión	-	-	(1)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable (ii)	(21.420)	(52.816)	(76.361)	281.428
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	**1.203.574**	**2.295.376**	**1.227.192**	**2.341.270**

(i) El cargo por amortización de costos iniciales de arrendamientos ha sido imputado en "Costos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

(ii) Para el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026, el resultado neto por cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión fue una pérdida de ARS 74.236 millones. El impacto neto de los valores en pesos de nuestras propiedades fue principalmente consecuencia del cambio en las condiciones macroeconómicas.

Nivel 2:

El valor de nuestros edificios de oficinas, reservas y otras propiedades para alquiler medido en términos reales disminuyó un 1,99% durante el período de tres meses al 30 de septiembre de 2026 debido a la variación del tipo de cambio implícito del período la cual estuvo por debajo de la inflación. Asimismo, se evidencia el impacto por las ventas y adquisiciones del período.

Nivel 3:

Corresponde principalmente a:

(a) resultado neto negativo de ARS 4.174 millones debido a la variación de la tasa de crecimiento de ingresos proyectada, conversión a dólares del flujo de fondos proyectado en pesos de acuerdo a las estimaciones de tipo de cambio proyectado utilizadas en el flujo de fondos, y cambio de fecha de la valuación;

(b) impacto positivo de ARS 52.744 millones producto de la conversión a pesos del valor de los centros comerciales en dólares en función al tipo de cambio de cierre del período;

(c) una disminución de 7 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para flujos y de 13 puntos básicos en la tasa de descuento utilizada para la perpetuidad, originada principalmente por una baja de los componentes de riesgo país de la tasa de descuento WACC utilizada para descontar el flujo de fondos, que generó un aumento en el valor de los centros comerciales de ARS 33.675 millones;

Adicionalmente, por el impacto del ajuste por inflación se reclasificaron por centros comerciales ARS 130.461 millones a Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda.

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

	30.09.2026	30.06.2026
Centros comerciales (i)	2.327.663	2.373.876
Oficinas y otras propiedades en alquiler	365.323	368.130
Reservas de tierra	796.649	819.773
Propiedades en desarrollo	4.016	938
Otros	5.299	5.745
Total	**3.498.950**	**3.568.462**

(i) Incluye cocheras.

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

	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos (Nota 20)	144.934	143.894
Costos operativos directos	(48.555)	(46.448)
Costos de desarrollos	(2.695)	(1.863)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado (i)	(39)	-
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión no realizado (ii)	(74.197)	293.294

(i) Corresponde al resultado por cambios en el valor razonable realizado por las ventas ocurridas durante el período de los inmuebles considerados como propiedades de inversión.
(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado "técnicas de valuación" en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026, afectado principalmente por los efectos macroeconómicos de inflación y variación en los tipos de cambio de referencia mencionados allí.

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

9. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	Edificios e instalaciones	Maquinarias y equipos	Otros (i)	30.09.2026	30.06.2026
Costos	186.372	75.873	17.659	279.904	270.024
Depreciación acumulada	(118.717)	(70.946)	(14.367)	(204.030)	(193.585)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	**67.655**	**4.927**	**3.292**	**75.874**	**76.439**
Altas	2.276	187	185	2.648	9.014
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	238
Diferencia de conversión	-	-	(9)	(9)	7
Transferencias	-	78	-	78	621
Depreciación (ii)	(1.653)	(633)	(174)	(2.460)	(10.445)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**68.278**	**4.559**	**3.294**	**76.131**	**75.874**
Costos	188.648	76.138	17.835	282.621	279.904
Depreciación acumulada	(120.370)	(71.579)	(14.541)	(206.490)	(204.030)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**68.278**	**4.559**	**3.294**	**76.131**	**75.874**

(i) Incluye muebles y útiles y rodados.
(ii) Al 30 de septiembre de 2026, el cargo por depreciación ha sido imputado en la línea "Costos" por ARS 1.753, "Gastos generales y de administración" por ARS 702 y "Gastos de comercialización" por ARS 5, en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

10. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	30.09.2026	30.06.2026
Al inicio del período / ejercicio	**2.978**	**261.955**	**20.517**	**285.450**	**226.689**
Altas	-	9.141	261	9.402	10.775
Diferencia de conversión	-	(573)	-	(573)	(1.517)
Transferencias	-	20.137	-	20.137	73.747
Cargo por desvalorización (i)	(5)	(3.783)	-	(3.788)	(12.634)
Bajas	-	(3.262)	-	(3.262)	(11.610)
Al cierre del período / ejercicio	**2.973**	**283.615**	**20.778**	**307.366**	**285.450**
No corriente				289.845	266.659
Corriente				17.521	18.791
Total				**307.366**	**285.450**

(i) El Grupo realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período, el valor de dichos activos registrados a su costo ajustado por inflación es de ARS 245.684, mientras que el valor neto de realización es de ARS 241.896, generando una desvalorización de ARS 3.788. El cargo por desvalorización ha sido imputado en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 23).

11. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles del Grupo por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	Llave de negocio	Sistemas de información y software	Marcas, derechos de concesión y otros	30.09.2026	30.06.2026
Costos	7.938	32.003	25.368	65.309	58.070
Amortización acumulada	-	(26.355)	(9.114)	(35.469)	(32.451)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	**7.938**	**5.648**	**16.254**	**29.840**	**25.619**
Altas	-	551	365	916	1.963
Bajas	-	-	(208)	(208)	-
Transferencias	-	-	-	-	496
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	-	4.781
Diferencia de conversión	(57)	-	(11)	(68)	(1)
Amortizaciones (i)	-	(635)	(325)	(960)	(3.018)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**7.881**	**5.564**	**16.075**	**29.520**	**29.840**
Costos	7.881	32.554	25.514	65.949	65.309
Amortización acumulada	-	(26.990)	(9.439)	(36.429)	(35.469)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**7.881**	**5.564**	**16.075**	**29.520**	**29.840**

(i) Al 30 de septiembre de 2026 el cargo por amortización ha sido imputado ARS 602 dentro de “Costos”, ARS 355 en "Gastos generales y de administración" y ARS 3 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

12. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

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

	30.09.2026	30.06.2026
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	15.849	16.385
Centro de convenciones	5.107	5.338
Total derecho de uso de activos	**20.956**	**21.723**
No corriente	20.956	21.723
Total	**20.956**	**21.723**

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

	30.09.2026	30.09.2025
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	538	376
Centro de convenciones	229	229
Total depreciación de derecho de uso de activos(i)	**767**	**605**

(i) Al 30 de septiembre de 2026 el cargo por depreciación ha sido imputado ARS 422 dentro de “Costos”, ARS 121 en "Gastos generales y de administración" y ARS 224 en “Gastos de comercialización” en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

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

	30.09.2026	30.06.2026
Oficinas, centros comerciales y otros inmuebles	10.359	11.459
Centro de convenciones	2.917	2.765
Total pasivo por arrendamientos	**13.276**	**14.224**
No corriente	7.923	8.546
Corriente	5.353	5.678
Total	**13.276**	**14.224**

13. Instrumentos financieros por categoría

De acuerdo con la NIIF 7, la presente nota muestra los activos y pasivos financieros por categorías de medición definidas en la NIIF 9 y una conciliación con la línea expuesta en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda. 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 septiembre de 2026 son los siguientes:

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de septiembre de 2026							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	165.200	-	-	-	165.200	61.387	226.587
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	31.060	-	-	31.060	-	31.060
- Fondos comunes de inversión	-	290.488	-	-	290.488	-	290.488
- Bonos	-	61.600	-	-	61.600	-	61.600
- Otros	4.881	4.808	37.951	629	48.269	-	48.269
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	41.821	-	-	-	41.821	-	41.821
- Inversiones a corto plazo	-	85.557	-	-	85.557	-	85.557
Total de activo	**211.902**	**473.513**	**37.951**	**629**	**723.995**	**61.387**	**785.382**

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de septiembre de 2026							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	101.290	-	-	-	101.290	156.950	258.240
Préstamos (Nota 17)	996.597	-	-	-	996.597	-	996.597
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	13.276	-	-	-	13.276	-	13.276
Instrumentos financieros derivados:							
- Futuros sobre commodities	-	102	-	-	102	-	102
Total de pasivo	**1.111.163**	**102**	**-**	**-**	**1.111.265**	**156.950**	**1.268.215**

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

	Activos financieros a costo amortizado	Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal activos financieros	Activos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de junio de 2026							
Activos según el estado de situación financiera							
Créditos por ventas y otros créditos (excluyendo la previsión para deudores incobrables y para otros créditos) (Nota 14)	181.792	-	-	-	181.792	50.623	232.415
Inversiones en activos financieros:							
- Acciones de compañías públicas	-	37.134	-	-	37.134	-	37.134
- Fondos comunes de inversión	-	344.615	-	-	344.615	-	344.615
- Bonos	-	85.236	-	-	85.236	-	85.236
- Otros	5.048	5.363	38.693	686	49.790	-	49.790
Instrumentos financieros derivados:							
- Futuros sobre bonos	-	18	-	-	18	-	18
Efectivo y equivalentes de efectivo:							
- Efectivo en caja y bancos	47.168	-	-	-	47.168	-	47.168
- Inversiones a corto plazo	-	72.395	-	-	72.395	-	72.395
Total de activo	**234.008**	**544.761**	**38.693**	**686**	**818.148**	**50.623**	**868.771**

	Pasivos financieros a costo amortizado	Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados			Subtotal pasivos financieros	Pasivos no financieros	Total
		Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3			
30 de junio de 2026							
Pasivos según el estado de situación financiera							
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 16)	103.819	-	-	-	103.819	167.014	270.833
Préstamos (Nota 17)	1.065.241	-	-	-	1.065.241	-	1.065.241
Pasivo por arrendamientos (Nota 12)	14.224	-	-	-	14.224	-	14.224
Total de pasivo	**1.183.284**	**-**	**-**	**-**	**1.183.284**	**167.014**	**1.350.298**

Al 30 de septiembre de 2026 no existen cambios significativos en las circunstancias económicas o del negocio que afecten al valor razonable de los activos y pasivos financieros del Grupo.

El valor en libros de los activos y pasivos medidos a costo amortizado no difiere significativamente de su valor razonable, con excepción de los préstamos, cuyo valor razonable se presenta en la Nota 17.

El Grupo utiliza un rango de modelos de valuación para la medición de los instrumentos de nivel 3, detalles de los cuales pueden obtenerse en la siguiente tabla. Cuando no existen precios con cotización disponibles en un mercado activo, los valores razonables (especialmente instrumentos derivados) se basan en métodos de valuación reconocidos.

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

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

14. Créditos por ventas y otros créditos

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

	30.09.2026	30.06.2026
Deudores por ventas, alquileres y servicios	92.951	104.282
Menos: Previsión para deudores incobrables	(6.006)	(6.476)
Total créditos por ventas	**86.945**	**97.806**
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	67.533	70.449
Adelantos a proveedores	48.047	37.578
Créditos fiscales	8.698	7.500
Gastos pagados por adelantado	3.020	3.834
Dividendos a cobrar	48	2.847
Créditos diversos	6.290	5.925
Total otros créditos	**133.636**	**128.133**
Total créditos por ventas y otros créditos	**220.581**	**225.939**
No corriente	8.733	9.177
Corriente	211.848	216.762
Total	**220.581**	**225.939**

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 27.

La evolución de la previsión para deudores incobrables del Grupo es la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**6.476**	**6.482**
Altas (i)	564	4.044
Recuperos (i)	(680)	(175)
Diferencia de cambio	-	874
Utilizaciones	-	(3.124)
Incorporación por combinación de negocios	-	236
RECPAM	(354)	(1.861)
Cierre del período / ejercicio	**6.006**	**6.476**

(i) Las altas y recuperos de la previsión para deudores incobrables se han incluido en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

15. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

A continuación, se ofrece una descripción detallada de los flujos de efectivo generados por las operaciones del Grupo por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	Nota	30.09.2026	30.09.2025
Resultado del período		(6.380)	217.952
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	19	2.643	110.623
Amortizaciones y depreciaciones	21	4.327	3.749
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	23	-	(2)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	8	74.236	(293.294)
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	23	3.788	-
Resultado por venta de propiedades para la venta y otros		(7.999)	(1.834)
Resultados financieros, netos		2.872	55.022
Provisiones y previsiones		4.283	13.367
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	7	(4.448)	5.237
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución / (Aumento) en inventarios		313	(79)
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		2.066	3.013
Disminución / (Aumento) en créditos por venta y otros créditos		17.226	(14.148)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(16.119)	15.723
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(13.755)	(1.287)
Disminución en provisiones		(52)	(377)
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		**63.001**	**113.665**

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

La siguiente tabla muestra un detalle de transacciones no monetarias significativas en los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026	30.09.2025
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1.058	8.427
Disminución en inversiones en asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	1.575
Otros resultados integrales del período	845	1.924
Reserva por pagos basados en acciones	458	-
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	78	128
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de remuneraciones y cargas sociales	123	233
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	3.055	8.763
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	6.017
Disminución de patrimonio neto a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	6.863	4.006
Disminución de inversión en asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	-	1.600
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	-	419
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	19
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	574	7.587
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	13.022	427
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	20.137	8.612
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de inversiones en activos financieros	366	-

16. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.09.2026	30.06.2026
Anticipo de clientes (*)	81.585	86.473
Deudas comerciales	56.727	52.563
Provisión facturas a recibir	17.218	20.798
Derechos de admisión (*)	64.198	66.125
Otras ganancias a devengar	631	666
Depósitos en garantía	1.303	1.185
Total deudas comerciales	**221.662**	**227.810**
Deudas fiscales	10.536	13.750
Otros	26.042	29.273
Total otras deudas	**36.578**	**43.023**
Total deudas comerciales y otras deudas	**258.240**	**270.833**
No corriente	76.325	82.654
Corriente	181.915	188.179
Total	**258.240**	**270.833**

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

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas del Grupo expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 27.

17. Préstamos

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

	Valor en libros		Valor razonable	
	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.06.2026
Obligaciones negociables	967.366	1.036.351	975.900	1.081.766
Préstamos bancarios y otros	153	455	153	455
Descubiertos bancarios	23.187	22.381	23.187	22.381
Otros préstamos	2.124	2.191	2.124	2.191
Préstamos con accionistas minoritarios	3.767	3.863	3.767	3.863
Total préstamos	**996.597**	**1.065.241**	**1.005.131**	**1.110.656**
No corriente	851.172	879.311		
Corriente	145.425	185.930		
Total	**996.597**	**1.065.241**		

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

18. Provisiones

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

	Reclamos legales (iii)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (ii)	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**56.738**	**195**	**56.933**	**52.791**
Aumentos (i)	1.471	-	1.471	7.019
Participación en los resultados	-	13	13	83
Incorporación por combinación de negocios	-	-	-	416
Recuperos (i)	(1.164)	-	(1.164)	(943)
Utilizaciones	(52)	-	(52)	(1.525)
RECPAM	(3.498)	-	(3.498)	(908)
Cierre del período / ejercicio	**53.495**	**208**	**53.703**	**56.933**
No corriente			48.090	50.608
Corriente			5.613	6.325
Total			**53.703**	**56.933**

(i) Los aumentos y recuperos de reclamos legales se incluyen en "Otros resultados operativos, netos" en el estado de resultados y otros resultados integrales.
(ii) Corresponde a Puerto Retiro, compañía que posee patrimonio neto negativo.
(iii) Contiene la provisión por la demanda de IDBD.

IDBD

El Grupo perdió el control de IDBD en 2020.

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

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

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

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

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

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros intermedios condensados consolidados el proceso continúa en curso.

19. Impuestos

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

	30.09.2026	30.09.2025
Impuesto a las ganancias corriente	(27.596)	(33.368)
Impuesto diferido	24.953	(77.255)
Impuesto a las ganancias	**(2.643)**	**(110.623)**

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente en los respectivos países sobre el resultado antes de impuestos, por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

	30.09.2026	30.09.2025
Resultado del período a la tasa del impuesto vigente en los respectivos países	**1.294**	**(113.025)**
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación y desvalorización en negocios conjuntos y asociadas	1.371	(1.851)
Previsión de quebrantos	(534)	(1.708)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	(2.815)	(567)
Diferencia entre provisión y declaración jurada	-	5
Resultado no imponible, gastos no deducibles y otros	2.034	253
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(3.993)	6.270
Impuesto a las ganancias	**(2.643)**	**(110.623)**

La evolución del impuesto diferido al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 es la siguiente:

	30.09.2026	30.06.2026
Inicio del período / ejercicio	**(1.060.854)**	**(1.042.969)**
Diferencia de conversión	-	21
Incorporación por combinación de negocios	-	(2.260)
Cargo por impuesto diferido	24.953	(15.646)
Cierre del período / ejercicio	**(1.035.901)**	**(1.060.854)**
Activo por impuesto diferido	12.069	11.733
Pasivo por impuesto diferido	(1.047.970)	(1.072.587)
Pasivo neto por impuesto diferido	**(1.035.901)**	**(1.060.854)**

20. Ingresos

	30.09.2026	30.09.2025
Alquiler base	73.264	71.680
Alquiler contingente	10.764	13.885
Derechos de admisión	10.432	10.015
Estacionamiento	8.017	6.611
Comisiones	3.676	3.678
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	920	976
Otros alquileres y servicios	2.046	1.362
Aplanamiento de contratos escalonados	6	125
Ingresos por alquileres y servicios	**109.125**	**108.332**
Ingresos por servicios de hotelería y turismo	23.489	23.706
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	11.469	4.773
Total ingresos por ventas, alquileres y servicios	**144.083**	**136.811**
Expensas y fondo de promoción colectivo	35.809	35.562
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	**35.809**	**35.562**
Total ingresos	**179.892**	**172.373**

21. Gastos por naturaleza

El Grupo presenta el estado de resultados y otros resultados integrales clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con la función dentro del Grupo.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.09.2026	Total al 30.09.2025
Costo de venta de bienes y servicios	5.898	-	-	5.898	5.189
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	23.021	11.437	1.455	35.913	34.347
Amortizaciones y depreciaciones	2.917	1.178	232	4.327	3.749
Honorarios y retribuciones por servicios	1.301	2.950	1.053	5.304	5.164
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	21.141	1.474	21	22.636	21.298
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	5.186	12	1.550	6.748	7.223
Impuestos, tasas y contribuciones	5.743	1.531	4.495	11.769	11.286
Honorarios a directores (Nota 25)	-	4.092	-	4.092	3.913
Alquileres y expensas	1.815	235	11	2.061	1.708
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto)	-	-	(116)	(116)	552
Otros gastos	1.683	802	87	2.572	2.260
Total gastos por naturaleza al 30.09.2026	**68.705**	**23.711**	**8.788**	**101.204**	**-**
Total gastos por naturaleza al 30.09.2025	**66.548**	**21.746**	**8.395**	**-**	**96.689**

22. Costos

	30.09.2026	30.09.2025
Inventarios al inicio del período	287.658	228.414
Compras y gastos	74.532	65.449
Diferencia de conversión	(573)	1.317
Transferencias	20.137	8.612
Cargo por desvalorización	(3.788)	-
Inventarios al cierre del período	(309.261)	(237.244)
Total costos	**68.705**	**66.548**

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

	30.09.2026	30.06.2026
Propiedades para la venta	307.366	285.450
Otros	1.895	2.208
Total inventarios al cierre del período (*)	**309.261**	**287.658**

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

23. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2026	30.09.2025
Juicios y otras contingencias	(307)	(8.902)
Donaciones	(168)	(232)
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	623	969
Honorarios por administración	373	265
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	2
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(3.788)	-
Otros	(193)	4.674
Total otros resultados operativos, netos	**(3.460)**	**(3.224)**

24. Resultados financieros, netos

	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	1.133	3.881
Total ingresos financieros	**1.133**	**3.881**
Costos financieros:		
Intereses perdidos	(20.397)	(19.624)
Otros costos financieros	(2.870)	(6.018)
Total costos financieros	**(23.267)**	**(25.642)**
Otros resultados financieros:		
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(25.983)	21.815
Diferencia de cambio, neta	34.460	(38.840)
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(271)	(12)
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	11	1.430
Total otros resultados financieros	8.217	(15.607)
RECPAM	4.740	5.426
Total resultados financieros, netos	**(9.177)**	**(31.942)**

25. Transacciones con partes relacionadas

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

Rubro	30.09.2026	30.06.2026
Créditos por ventas y otros créditos	44.828	50.847
Inversiones en activos financieros	24.636	24.848
Préstamos	-	(468)
Deudas comerciales y otras deudas	(22.607)	(34.711)
Total	**46.857**	**40.516**

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.06.2026	Descripción de la operación	Rubro
New Lipstick	365	381	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Comparaencasa Ltd.	564	583	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Banco Hipotecario S.A.	64	66	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	2.609	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(88)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
La Rural S.A.	2.072	3.289	Canon	Créditos por ventas y otros créditos
	(384)	(397)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	116	54	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(12)	(8)	Arrendamientos y/o derechos de uso de espacios a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	7	150	Management Fee	Créditos por ventas y otros créditos
	(56)	(94)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	160	150	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	1	1	Plan de incentivo en acciones	Créditos por ventas y otros créditos
Total asociadas y negocios conjuntos	**2.809**	**6.784**		
Cresud	2	1.378	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(5.104)	(9.690)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	5.021	5.227	Bonos	Inversiones en activos financieros
	22	22	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
	312	256	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(3)	(3)	Plan de incentivo en acciones a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	**250**	**(2.810)**		
Futuros y Opciones.com S.A.	-	2	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Amauta Agro S.A.	9	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	-	(468)	Obligaciones negociables	Préstamos
Total subsidiarias de las entidades controladoras	**9**	**(462)**		
Directores	(7.619)	(11.926)	Honorarios por servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	22	23	Anticipos	Créditos por ventas y otros créditos
Galerías Pacífico	15	17	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Sutton	7.972	8.162	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(102)	(95)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rundel Global LTD	2.994	3.095	Otras inversiones	Inversiones en activos financieros
Yad Leviim LTD	33.335	34.004	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Golden Juniors Segregated Portfolio	16.057	15.943	Fondos comunes de inversión	Inversiones en activos financieros
Sociedad Rural Argentina S.A.	(9.196)	(9.509)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Rodrigo Benzaquen	-	(2.898)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Otras	(19)	(86)	Servicios legales recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	214	186	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(24)	(5)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	140	93	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras	**43.789**	**37.004**		
Total al cierre del período / ejercicio	**46.857**	**40.516**		

(1) Se encuentran incluidos Avenida Compras S.A., Avenida Inc., BHN Vida S.A., Puerto Retiro S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

El siguiente es un resumen de las transacciones con impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.09.2025	Descripción de la operación
Comparaencasa Ltd.	(19)	367	Operaciones financieras
Otras asociadas y negocios conjuntos (1)	-	(211)	Operaciones financieras
	12	(5)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	220	197	Servicios corporativos
Total asociadas y negocios conjuntos	**213**	**348**	
Cresud	197	260	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(5.208)	(5.090)	Servicios corporativos
	(182)	1.079	Operaciones financieras
Total controlante	**(5.193)**	**(3.751)**	
Helmir S.A.	10	(54)	Operaciones financieras
Futuros y Opciones.com S.A.	-	108	Operaciones financieras
Total subsidiarias de las entidades controladoras	**10**	**54**	
Directores	(4.092)	(3.913)	Honorarios y remuneraciones
Senior Management	(143)	(139)	Honorarios y remuneraciones
Yad Leviim LTD	444	537	Operaciones financieras
Golden Juniors Segregated Portfolio	(2.931)	-	Operaciones financieras
Sociedad Rural Argentina S.A.	521	804	Operaciones financieras
Otras	41	41	Servicios corporativos
	(103)	(100)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(189)	744	Operaciones financieras
	(103)	(227)	Donaciones
	(278)	(271)	Honorarios y remuneraciones
	(206)	(148)	Servicios legales
Total otras	**(7.039)**	**(2.672)**	
Total al cierre del período	**(12.009)**	**(6.021)**	

(1) Se encuentran incluidos Avenida Inc., Banco Hipotecario S.A., BHN Sociedad de Inversión S.A., La Rural S.A. y Nuevo Puerto Santa Fe S.A.

El siguiente es un resumen de las transacciones sin impacto en resultados con partes relacionadas por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.09.2025	Descripción de la operación
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	1.058	3.175	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	**1.058**	**3.175**	

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

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

Anexo A – Bienes de uso	Nota 8 Propiedades de inversión y Nota 9 Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 11 Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 7 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 13 Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 14 Créditos por ventas y otros créditos y Nota 18 Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 22 Costos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 27 Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H – Gastos	Nota 21 Gastos por naturaleza

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

27. Activos y pasivos en moneda extranjera

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

Instrumento / Moneda (1)	Monto (2)	T.C. (3)	30.09.2026	30.06.2026
Activo				
Créditos y otros créditos				
Dólares estadounidenses	43,83	1.508,00	66.099	68.841
Euros	0,01	1.707,81	17	18
Créditos con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	27,55	1.517,00	41.786	42.665
Total Créditos y otros créditos			**107.902**	**111.524**
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	74,21	1.508,00	111.904	138.904
Libras	0,49	1.999,16	972	995
Nuevo Israel Shekel	5,08	493,62	2.508	3.979
Inversiones con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	14,28	1.517,00	21.660	21.773
Total inversiones en activos financieros			**137.044**	**165.651**
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	-	1.508,00	-	18
Total Instrumentos financieros derivados			**-**	**18**
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	59,17	1.508,00	89.234	92.606
Pesos Uruguayos	0,05	37,69	2	3
Libras	-	1.999,16	4	4
Euros	0,02	1.707,81	33	39
Nuevo Israel Shekel	0,11	493,62	56	-
Reales	0,01	280,00	3	-
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			**89.332**	**92.652**
Total Activo			**334.278**	**369.845**
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	31,23	1.517,00	47.381	47.841
Euros	-	1.721,80	2	-
Pesos Uruguayos	0,85	37,69	32	32
Deudas con partes relacionadas:				
Dólares estadounidenses	6,03	1.517,00	9.146	12.481
Total Deudas comerciales y otras deudas			**56.561**	**60.354**
Préstamos				
Dólares estadounidenses	654,08	1.517,00	992.241	1.062.842
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	-	-	-	468
Total Préstamos			**992.241**	**1.063.310**
Instrumentos financieros derivados				
Dólares estadounidenses	0,07	1.517,00	102	-
Total Instrumentos financieros derivados			**102**	**-**
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	6,06	1.517,00	9.189	9.897
Total pasivo por arrendamientos			**9.189**	**9.897**
Provisiones				
Nuevo Israel Shekel	96,10	493,62	47.436	49.906
Total Provisiones			**47.436**	**49.906**
Total Pasivo			**1.105.529**	**1.183.467**

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por cada sociedad del Grupo al cierre de cada período / ejercicio.
(2) El Grupo utiliza ciertos instrumentos financieros como complemento para reducir su exposición a las fluctuaciones del tipo de cambio (Nota 13).
(3) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2026 según Banco de la Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

28. Otros hechos relevantes del período

Anticipos para adquisición de inmuebles

Durante el período, la Compañía abonó anticipos para la adquisición de inmuebles por un total de USD 9,8 millones, registrados en el rubro créditos por ventas y otros créditos. Se espera concluir estas operaciones durante el ejercicio fiscal 2027.

Véase nuestro informe de fecha 03/11/26
PRICE WATERHOUSE & CO. S.R.L.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° 1 F° 17
LISICKI LITVIN AUDITORES S.A.
C.P.C.E.C.A.B.A. T° I F° 228

29. Hechos posteriores

Recompra de Obligaciones Negociables Clase XXV

El 15 de octubre de 2026, IRSA recompró Obligaciones Negociables Clase XXV, emitidas el 8 de junio de 2026, por un valor nominal total de USD 9 millones. Las Obligaciones Negociables Clase XXV recompradas equivalen al 18,0% del capital en circulación de esa clase. La recompra se hizo a un precio del 100,68% del valor nominal.

Celebración de Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 22 de octubre de 2026 se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de IRSA donde se resolvió: (i) la asignación del 5% del resultado del ejercicio reexpresado, es decir, la suma de ARS 20.850 millones a la integración de la reserva legal; (ii) la distribución de un dividendo a los Accionistas en proporción a sus tenencias accionarias, pagadero en efectivo por la suma de ARS 211.000 millones; (iii) la imputación del saldo del resultado del ejercicio, deducida la reserva legal y el dividendo, por la suma de ARS 185.148 millones a la integración de una reserva facultativa denominada “reserva especial” que podrá ser destinada a futura distribución de dividendos, recompra de acciones y/o nuevos proyectos vinculados con el plan de negocios de la Sociedad.

Adicionalmente, se aprobó la fusión por absorción de Tienda Los Gallegos S.A. y Los Gallegos Martínez Navarro y Cía. S.A. con IRSA, como sociedad absorbente, con fecha efectiva de reorganización el 1 de julio de 2026. Asimismo, se aprobaron el Compromiso Previo de Fusión suscripto el 8 de septiembre de 2026 y los estados de situación financiera especiales de fusión, separados y consolidados, preparados al 30 de junio de 2026. Dado que IRSA es titular directa del 100% del capital social de ambas sociedades absorbidas, la fusión no implicará un aumento del capital social ni habrá relación de canje.

Permuta de lote “Ramblas del Plata”

El 29 de octubre de 2026, IRSA firmó un boleto de permuta por un lote con una superficie de 2.274 m2 y una superficie vendible total estimada de 8.334 m2 perteneciente a la etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de la operación alcanza la suma aproximada de USD 8,75 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.