IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Separado al 30 de septiembre de 2026 y al 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	7	2.756.592	2.789.598
Propiedades, planta y equipo	8	8.962	9.165
Propiedades para la venta	9	269.239	252.151
Activos intangibles	10	5.568	5.679
Derecho de uso de activos	11	30.524	11.605
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	896.411	948.988
Créditos por ventas y otros créditos	13	103.479	104.231
Inversiones en activos financieros	12	17.700	18.729
Total del activo no corriente		**4.088.475**	**4.140.146**
Activo corriente			
Propiedades para la venta	9	17.521	18.791
Inventarios		712	688
Créditos por ventas y otros créditos	13	158.594	120.279
Inversiones en activos financieros	12	261.317	340.219
Efectivo y equivalentes de efectivo	12	64.639	55.732
Total del activo corriente		**502.783**	**535.709**
TOTAL DEL ACTIVO		**4.591.258**	**4.675.855**
PATRIMONIO NETO			
Patrimonio neto (según estado correspondiente)		2.407.323	2.416.383
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		**2.407.323**	**2.416.383**
PASIVO			
Pasivo no corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	50.750	57.501
Préstamos	16	878.533	915.355
Pasivos por impuesto diferido	17	863.472	880.210
Provisiones	18	11.793	6.374
Impuesto a las ganancias a pagar		23.919	-
Pasivo por arrendamientos	11	24.521	6.936
Total del pasivo no corriente		**1.852.988**	**1.866.376**
Pasivo corriente			
Deudas comerciales y otras deudas	15	127.683	137.437
Remuneraciones y cargas sociales		4.950	12.824
Préstamos	16	148.595	178.099
Impuesto a las ganancias a pagar		43.216	59.071
Provisiones	18	4.752	4.854
Pasivo por arrendamientos	11	1.751	811
Total del pasivo corriente		**330.947**	**393.096**
TOTAL DEL PASIVO		**2.183.935**	**2.259.472**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		**4.591.258**	**4.675.855**

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor 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

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Separado 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	19	113.876		114.474
Costos	20	(42.723)		(40.378)
Resultado bruto		**71.153**		**74.096**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	(58.320)		228.293
Gastos generales y de administración	21	(16.060)		(15.677)
Gastos de comercialización	21	(6.225)		(5.574)
Otros resultados operativos, netos	22	(324)		2.346
Resultado operativo		**(9.776)**		**283.484**
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	4.960		50.995
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias		**(4.816)**		**334.479**
Ingresos financieros	23	1.230		3.132
Costos financieros	23	(23.147)		(24.468)
Otros resultados financieros	23	15.305		(34.499)
RECPAM	23	5.054		3.520
Resultados financieros, netos		**(1.558)**		**(52.315)**
Resultado antes de impuesto a las ganancias		**(6.374)**		**282.164**
Impuesto a las ganancias	17	(2.916)		(77.003)
Resultado del período		**(9.290)**		**205.161**
Otros resultados integrales:				
Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:				
Diferencia de conversión y otros resultados integrales de subsidiarias y asociadas (i)		(664)		(2.194)
Total de otros resultados integrales del período		**(664)**		**(2.194)**
Resultado y otros resultados integrales del período		**(9.954)**		**202.967**
Resultado por acción del período (ii)				
Básico		(11,10)		272,10
Diluido		(11,10)	(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 separados.

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor 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 Separado 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)

	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	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2026	**8.370**	**91**	**650.236**	**992.454**	**(90.116)**	**108.275**	**365.527**	**(35.452)**	**416.998**	**2.416.383**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(9.290)	(9.290)
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	(664)	-	(664)
Total resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(664)**	**(9.290)**	**(9.954)**
Reserva por pagos basados en acciones	-	-	-	-	(9)	-	-	467	-	458
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	-	-	-	-	436	-	436
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**8.370**	**91**	**650.236**	**992.454**	**(90.125)**	**108.275**	**365.527**	**(35.213)**	**407.708**	**2.407.323**

(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 de la Sociedad.

(iii) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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**	**(120.108)**	**(35.452)**
Otros resultados integrales del período	-	(664)	-	-	(664)
Total resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**(664)**	**-**	**-**	**(664)**
Reserva por pagos basados en acciones	78	-	-	389	467
Cambios en el interés no controlante	-	-	-	436	436
Saldos al 30 de septiembre de 2026	**(8.139)**	**(8.660)**	**100.869**	**(119.283)**	**(35.213)**

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor 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

Estado de Cambios en el Patrimonio Intermedio Condensado Separado 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)

	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	Total del patrimonio
Saldos al 30 de junio de 2025	**7.533**	**92**	**650.130**	**35.082**	**961.072**	**(90.471)**	**94.449**	**365.527**	**(66.104)**	**276.520**	**2.233.830**
Resultado del período	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205.161	205.161
Otros resultados integrales del período	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.194)	-	(2.194)
Total resultado y otros resultados integrales del período	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2.194)**	**205.161**	**202.967**
Ejercicio de warrants	106	-	35	(4.093)	9.551	-	-	-	-	-	5.599
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**	**365.527**	**(68.381)**	**481.681**	**2.442.396**

(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 de la Sociedad.
(iii) La composición de las otras reservas de la Sociedad 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**	**(119.289)**	**(66.104)**
Otros resultados integrales del período	-	(2.194)	-	-	(2.194)
Total 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**	**(119.460)**	**(68.381)**

(i) Incluye el superávit por revaluación.

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

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor 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 Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Separado
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 las operaciones antes del impuesto a las ganancias pagado	14	29.895	79.058
Impuesto a las ganancias pagado		(11.412)	(1.195)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas		**18.483**	**77.863**
Actividades de inversión:			
Aportes de capital en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(189)	(59)
Adquisición de propiedades de inversión		(22.463)	(22.964)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	8	(355)	(381)
Adquisición de intangibles	10	(429)	(176)
Incremento de inversiones en activos financieros		(34.993)	(306.172)
Cobros por venta de propiedades de inversión		474	-
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo		-	2
Instrumentos financieros derivados netos		-	(391)
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas		(2.181)	(977)
Cobros por venta de inversiones en activos financieros		96.588	181.892
Intereses cobrados		1.189	19.240
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de inversión		**37.641**	**(129.986)**
Actividades de financiación:			
Obtención / (Cancelación) neta de préstamos de corto plazo		4.477	(3.993)
Intereses pagados		(34.576)	(31.073)
Cancelación de préstamos obtenidos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos		(303)	-
Pago de pasivo por arrendamientos		(1.012)	(259)
Ejercicio de warrants		-	5.599
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables		(50)	(49.293)
Recompra de obligaciones negociables		(21.717)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación		**(53.181)**	**(79.019)**
Aumento / (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo		**2.943**	**(131.142)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		55.732	208.895
Incorporación de efectivo y equivalentes de efectivo por fusión		5.835	-
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes		150	(120)
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo		(21)	(13)
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	12	**64.639**	**77.620**

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

Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor 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 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. Asimismo, posee participación en el Banco Hipotecario S.A. (ver Nota 6).

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados han sido aprobados por el Directorio para su emisión el 03 de noviembre 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 Intermedios Condensados Consolidados.

2.2. Políticas contables

Las políticas contables adoptadas para los estados financieros intermedios condensados separados son consistentes con las utilizadas en la preparación de los Estados Financieros Separados Anuales al 30 de junio de 2026, descriptas en la Nota 2 de dichos Estados Financieros Separados Anuales.

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 de la Sociedad realice estimaciones y evaluaciones que afectan el monto de los activos y pasivos registrados y los activos y pasivos contingentes revelados a dicha fecha, como así también los ingresos y egresos registrados en el período. Los resultados reales futuros pueden diferir de las estimaciones y evaluaciones realizadas a la fecha de preparación de los presentes estados financieros intermedios condensados separados. En la preparación de estos estados financieros intermedios condensados separados, los juicios significativos realizados por la Gerencia en la aplicación de las políticas contables de la Sociedad y las principales fuentes de incertidumbre fueron las mismas que las aplicadas por la Sociedad en la preparación de los Estados Financieros Separados Anuales al 30 de junio de 2026, descriptas en Nota 3 a los mismos.

3. Estacionalidad de las operaciones

Ver Nota 3 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

4. Adquisiciones y disposiciones

4.1 Fusión por absorción IRSA y LOS GALLEGOS, Martínez Navarro y Cía. S.A. ("SLG") y TIENDA LOS GALLEGOS S.A. ("TLG")

Con fecha 8 de septiembre de 2026, los Directorios de IRSA y LOS GALLEGOS, Martínez Navarro y Cía. S.A. ("SLG") y TIENDA LOS GALLEGOS S.A. ("TLG"), aprobaron el compromiso previo de fusión entre dichas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente y SLG y TLG como sociedades absorbidas, y los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2026, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y siguientes de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que IRSA, como sociedad absorbente, se encuentra en el régimen de oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La fusión tiene como objetivo optimizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de las Sociedades.

Con fecha 22 de octubre de 2026 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de las sociedades aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2026. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de las sociedades absorbidas, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y de acuerdo con el compromiso previo de fusión, no existe relación de canje, ya que IRSA, en su carácter de sociedad controlante de SLG y TLG con un porcentaje de participación del 100%, no recibe acciones propias dado que su tenencia en dichas sociedades ya se encuentra incorporada en su patrimonio.

A continuación, se detallan los activos netos incorporados:

	01.07.2026
Propiedades de inversión	23.618
Propiedades, planta y equipo	239
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos (*)	(18.984)
Créditos por impuesto a las ganancias	70
Créditos por ventas y otros créditos	(2.087)
Inventarios	222
Efectivo y equivalentes de efectivo	5.835
Total del Activo	**8.913**
Préstamos	213
Deudas comerciales y otras deudas	802
Pasivos por impuesto diferido	3.370
Provisiones	416
Remuneraciones y cargas sociales	4.112
Total del Pasivo	**8.913**
Total Activos netos	**-**

(*) Incluye el efecto de la baja de la inversión que IRSA tenía en SLG y TLG.

Ver descripción de adquisiciones y disposiciones efectuadas por la Sociedad y/o sus subsidiarias por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 en Nota 4 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

5. Administración del riesgo financiero y estimaciones de valor razonable

Los presentes estados financieros intermedios condensados separados no incluyen toda la información y revelaciones de la administración del riesgo financiero, por lo que deben ser leídos en conjunto con los Estados Financieros Separados Anuales al 30 de junio de 2026. No ha habido cambios en la administración o en las políticas de gestión de riesgo aplicadas por la Sociedad al 30 de septiembre de 2026. Ver Nota 5 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados. Asimismo, no se han producido transferencias entre las diferentes jerarquías utilizadas para determinar el valor razonable de los instrumentos financieros de la Sociedad.

6. Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos

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

La evolución de las inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos de la Sociedad 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	**941.896**	**914.423**
Participación en los resultados	4.960	147.889
Otros resultados integrales	(664)	(1.398)
Aportes de capital (Nota 24)	189	26.895
Venta de participación neta (i)	(1.440)	(38.337)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	(18.984)	-
Distribución de dividendos (Nota 24)	(42.498)	(107.566)
Cambios en el interés no controlante	436	(10)
Otros cambios en el patrimonio neto	49	-
Cierre del período / ejercicio (ii)	**883.944**	**941.896**

(i) Al 30 de septiembre de 2026 corresponde a la venta de acciones de SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.). 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.

(ii) Incluye (ARS 12.467) al 30 de septiembre de 2026 y (ARS 7.092) al 30 de junio de 2026, en concepto de inversiones con patrimonio negativo, los cuales se exponen en "Provisiones".

A continuación, se detallan las inversiones y los valores de las participaciones mantenidas por la Sociedad en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos por el período de tres meses finalizado el 30 de septiembre de 2026 y por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, así como también la participación de la Sociedad en los resultados integrales de estas compañías por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025:

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Nombre de la Sociedad	% de participación accionaria		Participación de la Sociedad sobre el patrimonio		Participación de la Sociedad sobre los resultados integrales	
	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2025
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	100,00%	100,00%	94.962	94.026	(1.507)	7.895
Ritelco S.A.U.	100,00%	100,00%	42.900	43.219	(318)	(2.439)
Inversora Bolívar S.A.	96,57%	96,57%	32.222	33.006	(784)	(3.396)
ECLASA	98,93%	98,93%	33.184	33.165	19	(1.173)
Palermo Invest S.A.	3,00%	3,00%	1.192	1.202	(9)	(1.722)
Nuevas Fronteras S.A.	76,34%	76,34%	14.288	14.780	601	627
Llao Llao Resorts S.A.	50,00%	50,00%	19.906	18.820	1.086	1.436
Hoteles Argentinos S.A.U.	-	-	-	-	-	(638)
Liveck Ltd.	9,30%	9,30%	3.790	3.158	443	90
Panamerican Mall S.A. (7)	80,00%	80,00%	370.044	394.029	2.110	39.978
Torodur S.A.	100,00%	100,00%	52.545	54.069	(1.524)	2.326
Arcos del Gourmet S.A. (5) (7)	90,00%	90,00%	33.284	39.177	529	1.722
Shopping Neuquén S.A. (7)	99,95%	99,95%	80.627	82.004	(1.377)	2.512
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	81,41%	89,44%	15.271	19.271	(604)	(1.297)
Entertainment Holdings S.A.	70,00%	70,00%	41.938	38.083	3.854	2.940
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	53,68%	53,68%	672	639	33	51
Fibesa S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	(12.391)	(6.386)	1.824	1.420
Shefa Fiduciaria S.A.U. (3)	100,00%	100,00%	(76)	(117)	41	(10)
Fideicomiso Shefa VC	100,00%	100,00%	930	901	29	(11)
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A. (6)	-	100,00%	-	19.573	-	-
Tienda Los Gallegos S.A. (6)	-	100,00%	-	(589)	-	-
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	4,91%	4,91%	32.987	33.108	(120)	(1.530)
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	37,72%	37,72%	16.002	16.436	(433)	(755)
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4) (7)	50,00%	50,00%	9.667	10.322	403	775
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos			**883.944**	**941.896**	**4.296**	**48.801**

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 noviembre 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. Tº I Fº 228

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 período	Patrimonio
Subsidiarias						
Tyrus S.A.	Uruguay	Inversora	21.365.969.546	12.213	1.384	94.962
Ritelco S.A.U.	Argentina	Inversora	94.369.151	94	(414)	42.911
Inversora Bolívar S.A.	Argentina	Inversora	1.726.178.768	1.788	(812)	33.367
ECLASA	Argentina	Inversora	1.710.302.484	1.729	(183)	42.924
Palermo Invest S.A.	Argentina	Inversora	40.902.670	1.363	(313)	39.749
Nuevas Fronteras S.A.	Argentina	Hotelera	38.068.363	50	657	21.128
Llao Llao Resorts S.A.	Argentina	Hotelera	73.580.206	147	2.172	39.811
Liveck Ltd.	Islas Vírgenes Británicas	Inversora	79.040.705	8.598	5.689	31.776
Panamerican Mall S.A. (7)	Argentina	Inmobiliaria	2.845.839.830	3.557	2.637	462.555
Torodur S.A.	Uruguay	Inversora	821.600.988	616	(1.938)	52.474
Arcos del Gourmet S.A. (5) (7)	Argentina	Inmobiliaria	72.973.903	81	588	36.983
Shopping Neuquén S.A. (7)	Argentina	Inmobiliaria	19.161.846.184 (ii)	19.171	(1.328)	80.719
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	Argentina	Diseño y desarrollo de software	2.433.942.519	2.990	(567)	17.207
Entertainment Holdings S.A.	Argentina	Inversora	32.503.379	46	5.518	69.180
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	Argentina	Inmobiliaria	13.449.990	25	61	1.252
Fibesa S.A.U.	Argentina	Mandataria	(i)	2	520	2.006
Shefa Fiduciaria S.A.U.	Argentina	Fiduciaria	100.000	-	41	(76)
Fideicomiso Shefa VC	Argentina	Inversora	(iii)	-	29	930
Asociadas						
Banco Hipotecario S.A. (1) (2)	Argentina	Financiera	73.587.141	1.500	(2.439)	672.437
Banco de Crédito y Securitización S.A. (2)	Argentina	Financiera	33.125.751	88	(1.149)	42.420
Negocios conjuntos						
Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (1) (4) (7)	Argentina	Inmobiliaria	138.750	28	805	18.517

(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 septiembre de 2026, de acuerdo con normas del BCRA. 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 las Normas de Contabilidad NIIF. El valor de cotización de la acción del Banco Hipotecario S.A. al 30 de septiembre de 2026 es de ARS 269. 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 7 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.
(6) Ver Nota 4.1.
(7) 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 septiembre de 2026 el valor razonable de dichas propiedades, medido según el porcentaje de participación que posee la Sociedad, asciende a ARS 361.539.
(i) Corresponde a 2.394.974 acciones, valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 1 voto.
(ii) Valor nominal por acción ARS 1 con derecho a 5 votos.
(iii) Por tratarse de un fideicomiso su capital no está conformado por cantidad de acciones.

7. Propiedades de inversión

La evolución de las propiedades de inversión de la Sociedad por el período de 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	**893.043**	**1.896.555**	**953.085**	**1.678.450**
Altas	16.491	5.856	78.958	18.362
Bajas	(474)	-	(2.475)	-
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	23.618	-	-
Transferencias	(20.215)	-	(74.169)	(661)
Resultado neto por cambios en el valor razonable	(18.858)	(39.462)	(62.394)	200.511
Altas de costos iniciales de arrendamientos	16	100	61	195
Amortización de costos iniciales de arrendamientos (i)	(5)	(73)	(23)	(302)
Valor razonable al cierre del período / ejercicio	**869.998**	**1.886.594**	**893.043**	**1.896.555**

(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 21).

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

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

	30.09.2026	30.06.2026
Oficinas y otras propiedades de renta	104.560	102.657
Reservas de tierra	733.151	757.780
Centros comerciales (i)	1.918.881	1.929.161
Total	**2.756.592**	**2.789.598**

(i) Incluye cocheras.

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

	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos (Nota 19)	109.576	109.701
Costos operativos directos	(38.696)	(36.549)
Costos de desarrollos	(2.608)	(1.791)
Resultado neto por cambios en el valor razonable no realizado (ii)	(58.281)	228.293
Resultado neto por cambios en el valor razonable realizado (i)	(39)	-

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

(ii) Comprende el resultado por cambios en el valor razonable de aquellas propiedades de inversión que se encuentran en cartera y aún no han sido vendidas. El mismo se ha generado de acuerdo a lo descripto en el apartado llamado “Técnicas de valuación utilizadas para la estimación del valor razonable de las Propiedades de Inversión” en Nota 9 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 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 al 30 de junio de 2026. No hubo cambios en dichas técnicas.

8. Propiedades, planta y equipo

La evolución de las propiedades, planta y equipo de la Sociedad por el período de 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
	Edificios e instalaciones	Muebles y útiles	Maquinarias y equipos	Rodados	Otros	Total	Total
Costos	25.193	12.763	66.953	930	73	105.912	104.346
Depreciación acumulada	(22.244)	(10.481)	(63.210)	(812)	-	(96.747)	(93.051)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	**2.949**	**2.282**	**3.743**	**118**	**73**	**9.165**	**11.295**
Altas	-	131	170	54	-	355	979
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	199	18	-	22	-	239	-
Transferencias	-	-	78	-	-	78	587
Depreciación (i)	(223)	(109)	(533)	(10)	-	(875)	(3.696)
Saldos al cierre del período / ejercicio	**2.925**	**2.322**	**3.458**	**184**	**73**	**8.962**	**9.165**
Costos	25.392	12.912	67.201	1.006	73	106.584	105.912
Depreciación acumulada	(22.467)	(10.590)	(63.743)	(822)	-	(97.622)	(96.747)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**2.925**	**2.322**	**3.458**	**184**	**73**	**8.962**	**9.165**

(i) Al 30 de septiembre de 2026, el cargo por depreciación de propiedades, planta y equipo ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 578 en “Costos”, ARS 293 en "Gastos generales y de administración" y ARS 4 en “Gastos de comercialización” en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

9. Propiedades para la venta

La evolución de las propiedades para la venta de la Sociedad 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
	Propiedades terminadas	Propiedades en desarrollo	Propiedades sin desarrollar	Total	Total
Saldos al inicio del período / ejercicio	**2.978**	**247.446**	**20.518**	**270.942**	**210.479**
Altas	-	1.749	261	2.010	9.589
Bajas	-	(2.541)	-	(2.541)	(10.239)
Transferencias	-	20.137	-	20.137	73.747
Cargo por desvalorización (i)	(5)	(3.783)	-	(3.788)	(12.634)
Saldos al cierre del período / ejercicio	**2.973**	**263.008**	**20.779**	**286.760**	**270.942**
No corriente				269.239	252.151
Corriente				17.521	18.791
Total				**286.760**	**270.942**

(i) La Sociedad realiza de forma trimestral la comparación entre el costo y el valor neto de realización de sus propiedades para la venta. Al cierre del presente período, 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 22).

10. Activos intangibles

La evolución de los activos intangibles de la Sociedad 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
	Software de computación	Marcas y otros	Total	Total
Costos	27.578	1.125	28.703	27.080
Amortización acumulada	(22.854)	(170)	(23.024)	(20.895)
Valor residual al inicio del período / ejercicio	**4.724**	**955**	**5.679**	**6.185**
Altas	429	-	429	1.127
Transferencias	-	-	-	496
Amortización (i)	(540)	-	(540)	(2.129)
Saldos al cierre del período / ejercicio	**4.613**	**955**	**5.568**	**5.679**
Costos	28.007	1.125	29.132	28.703
Amortización acumulada	(23.394)	(170)	(23.564)	(23.024)
Valor residual al cierre del período / ejercicio	**4.613**	**955**	**5.568**	**5.679**

(i) Al 30 de septiembre de 2026, el cargo por amortización de activos intangibles ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 510 en “Costos”, ARS 26 en “Gastos generales y de administración” y ARS 4 en "Gastos de comercialización" en el estado de resultados y otros resultados integrales (Nota 21).

11. Derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos

La composición del rubro derecho de uso de activos y pasivo por arrendamientos de la Sociedad 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
Oficinas y centros comerciales	30.524	11.605
Total derecho de uso de activos	**30.524**	**11.605**
No corriente	30.524	11.605
Total	**30.524**	**11.605**

	30.09.2026	30.06.2026
Oficinas y centros comerciales	26.272	7.747
Total pasivo por arrendamientos	**26.272**	**7.747**
No corriente	24.521	6.936
Corriente	1.751	811
Total	**26.272**	**7.747**

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

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

	30.09.2026	30.09.2025
Oficinas y centros comerciales	1.100	232
Total depreciación de derecho de uso de activos (i)	**1.100**	**232**

(i) Al 30 de septiembre de 2026, el cargo por depreciación ha sido imputado de la siguiente manera: ARS 755 en “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).

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. Los activos y pasivos financieros a valor razonable se asignan según los distintos niveles de jerarquía de valor razonable. Para mayor información respecto a las jerarquías de valor razonable referirse a la Nota 14 a los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

Los activos y pasivos financieros al 30 de septiembre de 2026 y 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 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 13)	170.710	-	-	170.710	96.299	267.009
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.465	-	1.465	-	1.465
- Fondos comunes de inversión	-	201.839	-	201.839	-	201.839
- Bonos	-	38.443	-	38.443	-	38.443
- Otros	-	-	37.270	37.270	-	37.270
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	1.356	-	-	1.356	-	1.356
- Inversiones a corto plazo	-	63.283	-	63.283	-	63.283
Total	**172.066**	**305.030**	**37.270**	**514.366**	**96.299**	**610.665**

	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 septiembre de 2026					
Pasivos según el estado de situación financiera					
Deudas comerciales y otras deudas (Nota 15)	71.099	-	71.099	107.334	178.433
Préstamos (Nota 16)	1.027.128	-	1.027.128	-	1.027.128
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	26.272	-	26.272	-	26.272
Total	**1.124.499**	**-**	**1.124.499**	**107.334**	**1.231.833**

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

	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)	147.728	-	-	147.728	81.777	229.505
Inversiones en activos financieros:						
- Acciones de compañías públicas	-	1.696	-	1.696	-	1.696
- Fondos comunes de inversión	-	268.160	-	268.160	-	268.160
- Bonos	-	51.156	-	51.156	-	51.156
- Otros	-	-	37.936	37.936	-	37.936
Efectivo y equivalentes de efectivo:						
- Efectivo en caja y bancos	1.024	-	-	1.024	-	1.024
- Inversiones a corto plazo	-	54.708	-	54.708	-	54.708
Total	**148.752**	**375.720**	**37.936**	**562.408**	**81.777**	**644.185**

	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 15)	80.884	-	80.884	114.054	194.938
Préstamos (Nota 16)	1.093.454	-	1.093.454	-	1.093.454
Pasivo por arrendamientos (Nota 11)	7.747	-	7.747	-	7.747
Total	**1.182.085**	**-**	**1.182.085**	**114.054**	**1.296.139**

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

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 de la Sociedad.

Al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026 la Sociedad no tiene instrumentos financieros derivados.

13. Créditos por ventas y otros créditos

La composición de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad 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	58.065	66.802
Menos: Previsión para deudores incobrables	(4.936)	(4.995)
Total créditos por ventas	**53.129**	**61.807**
Préstamos, depósitos y otros saldos deudores	73.728	76.128
Adelantos a proveedores	41.360	26.545
Créditos fiscales	3.619	2.279
Gastos pagados por adelantado	2.284	2.890
Dividendos a cobrar	35.938	2.116
Créditos diversos (*)	52.015	52.745
Total otros créditos	**208.944**	**162.703**
Total créditos por ventas y otros créditos	**262.073**	**224.510**
No corriente	103.479	104.231
Corriente	158.594	120.279
Total	**262.073**	**224.510**

(*) Al 30 de septiembre de 2026 y 30 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 noviembre 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. Tº I Fº 228

Los valores contables de los créditos por ventas y otros créditos de la Sociedad expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 25.

Los créditos por ventas son presentados en el estado de situación financiera neto de las previsiones para deudores incobrables. Las políticas y procedimientos de desvalorización por tipo de créditos están analizados en detalle en Nota 2.14 de los Estados Financieros Consolidados Anuales al 30 de junio de 2026.

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

	30.09.2026	30.06.2026
Saldo al inicio del período / ejercicio	**4.995**	**5.617**
Altas	522	3.470
Recuperos	(520)	(147)
Utilizaciones	-	(3.124)
Diferencia de cambio	(10)	778
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	236	-
RECPAM	(287)	(1.599)
Saldo al cierre del período / ejercicio	**4.936**	**4.995**

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 21). Los montos imputados a la cuenta de previsiones son generalmente dados de baja cuando no hay expectativas de recupero.

14. Información de flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

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

	Nota	30.09.2026	30.09.2025
Actividades operativas			
Resultado del período		(9.290)	205.161
Ajustes:			
Impuesto a las ganancias	17	2.916	77.003
Amortizaciones y depreciaciones	21	2.593	1.647
Resultado por venta de propiedades para la venta y desarrollos		(1.759)	(1.834)
Resultados financieros, netos		(1.464)	82.536
Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	7	58.320	(228.293)
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	6	(4.960)	(50.995)
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	22	-	(2)
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	22	(1.276)	-
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	22	3.788	-
Provisiones y previsiones		3.842	4.517
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Disminución / (Aumento) en inventarios		198	(13)
Disminución en propiedades para la venta y en desarrollo		2.290	3.194
Disminución en remuneraciones y cargas sociales		(11.986)	(1.818)
Disminución / (Aumento) en créditos por ventas y otros créditos		9.175	(16.928)
Utilización de provisiones		(13)	(31)
(Disminución) / Aumento en deudas comerciales y otras deudas		(22.479)	4.914
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado		**29.895**	**79.058**

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:

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

Operaciones que no afectan fondos	30.09.2026	30.09.2025
Diferencia de conversión y otros resultados integrales en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	664	2.194
Cambios en el interés no controlante	436	-
Otros cambios en el patrimonio neto	49	-
Reserva por pagos basados en acciones	458	-
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de pasivo por arrendamientos	20.019	-
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de créditos por ventas y otros créditos	35.018	48.705
Disminución de inversiones en activos financieros a través de una disminución de deudas comerciales y otras deudas	-	8.763
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades, planta y equipo	78	128
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento de inversiones en activos financieros	10.196	-
Aumento de derecho de uso de activos a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	449
Disminución de inversión en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de una disminución de préstamos	-	1.575
Aumento de activos intangibles a través de una disminución de propiedades de inversión	-	419
Aumento de propiedades de inversión a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	7.137
Aumento de inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos a través de un aumento en provisiones	5.375	8.788
Aumento de activos intangibles a través de un aumento de deudas comerciales y otras deudas	-	19
Disminución de propiedades de inversión a través de un aumento de propiedades para la venta	20.137	8.612
Aumento de inversiones en activos financieros a través de una disminución de créditos por ventas y otros créditos	-	8.699
Disminución de inversiones en activos financieros a través de un aumento en créditos por ventas y otros créditos	13.022	-

15. Deudas comerciales y otras deudas

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

	30.09.2026	30.06.2026
Anticipo de clientes (*)	44.487	48.949
Deudas comerciales	47.849	49.431
Provisión facturas a recibir	13.570	16.676
Derechos de admisión (*)	54.781	56.292
Otras ganancias a devengar	632	665
Depósitos en garantía	809	680
Total deudas comerciales	**162.128**	**172.693**
Honorarios a directores	7.594	11.751
Plan incentivo a largo plazo	3	3
Planes de pago de impuestos	17	4
Deudas fiscales	7.417	8.144
Otros	1.274	2.343
Total otras deudas	**16.305**	**22.245**
Total deudas comerciales y otras deudas	**178.433**	**194.938**
No corriente	50.750	57.501
Corriente	127.683	137.437
Total	**178.433**	**194.938**

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

Los valores contables de las deudas comerciales y otras deudas expresados en monedas extranjeras se detallan en Nota 25

16. Préstamos

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

	Valor libros al 30.09.2026	Valor libros al 30.06.2026	Valor razonable al 30.09.2026	Valor razonable al 30.06.2026
Obligaciones negociables	967.366	1.035.884	975.900	1.081.277
Préstamos bancarios	153	243	153	243
Partes relacionadas (Nota 24)	40.185	41.752	40.265	42.173
Descubiertos bancarios	19.424	15.575	19.424	15.575
Total préstamos	**1.027.128**	**1.093.454**	**1.035.742**	**1.139.268**
No corriente	878.533	915.355		
Corriente	148.595	178.099		
Total	**1.027.128**	**1.093.454**		

Ver Nota 17 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

17. Impuestos

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

	30.09.2026	30.09.2025
Impuesto diferido	20.108	(49.848)
Impuesto a las ganancias corriente	(23.024)	(27.155)
Impuesto a las ganancias	**(2.916)**	**(77.003)**

A continuación, se presenta una conciliación entre el impuesto a las ganancias cargado a resultados y el que resultaría de aplicar la tasa del impuesto vigente sobre el resultado antes de impuestos por los períodos de 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 (i)	2.224	(98.492)
Diferencias permanentes:		
Resultado por participación en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.731	17.800
Diferencial de tasa	11	(271)
Diferencia permanente por ajuste por inflación impositivo	(11.931)	(96)
Diferencia permanente por ajuste por inflación contable	2.397	6.036
Resultados no deducibles y otros	2.652	(1.980)
Impuesto a las ganancias	**(2.916)**	**(77.003)**

(i) La alícuota del Impuesto a las ganancias aplicable al 30 de septiembre de 2026 y 2025 es del 34,89% y 34,91%, respectivamente.

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	**(880.210)**	**(891.625)**
Cargo en resultados	20.108	11.415
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	(3.370)	-
Cierre del período / ejercicio	**(863.472)**	**(880.210)**

18. Provisiones

La siguiente tabla muestra la evolución en las provisiones de la Sociedad categorizadas por tipo de provisión al 30 de septiembre de 2026 y 30 de junio de 2026:

	30.09.2026			30.06.2026
	Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	Laborales, legales y otros reclamos	Total	Total
Saldo al inicio del período / ejercicio	**7.092**	**4.136**	**11.228**	**18.265**
Aumentos (i)	-	628	628	2.140
Recuperos (i)	-	(843)	(843)	(728)
Utilización	-	(13)	(13)	(596)
Incorporación por fusión (Nota 4.1)	-	416	416	-
RECPAM	-	(246)	(246)	(1.266)
Participación en los resultados	5.375	-	5.375	(6.587)
Saldo al cierre del período / ejercicio	**12.467**	**4.078**	**16.545**	**11.228**
No corriente			11.793	6.374
Corriente			4.752	4.854
Total			**16.545**	**11.228**

(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 (Nota 22).

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

19. Ingresos

	30.09.2026	30.09.2025
Alquiler base	56.776	55.343
Alquiler contingente	8.194	11.547
Derechos de admisión	8.848	8.493
Estacionamiento	4.658	4.065
Honorarios por gerenciamiento de propiedades	758	804
Otros alquileres y servicios	768	102
Aplanamiento de contratos escalonados	58	(54)
Ingresos por alquileres y servicios	**80.060**	**80.300**
Venta de propiedades para la venta y desarrollos	4.300	4.773
Total de ingresos por ventas, alquileres y servicios	**84.360**	**85.073**
Expensas y fondo de promoción colectivo	29.516	29.401
Total de ingresos por expensas y fondo de promoción colectivo	**29.516**	**29.401**
Total ingresos	**113.876**	**114.474**

20. Costos

	30.09.2026	30.09.2025
Inventarios al inicio del período (*)	271.630	211.206
Compras y gastos	42.216	39.031
Transferencias	20.137	8.612
Cargo por desvalorización	(3.788)	-
Inventarios al cierre del período (*)	(287.472)	(218.471)
Total costos	**42.723**	**40.378**

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

21. Gastos por naturaleza

La Sociedad presenta el estado de resultados clasificando los gastos según su función como parte de las líneas "Costos", "Gastos generales y de administración" y "Gastos de comercialización". La siguiente tabla brinda la información adicional a revelar requerida sobre la naturaleza de los gastos y su relación con su función dentro de la Sociedad por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2026 y 2025.

	Costos	Gastos generales y de administración	Gastos de comercialización	Total al 30.09.2026	Total al 30.09.2025
Remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal	10.246	8.586	987	19.819	18.707
Mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines	15.229	584	12	15.825	14.783
Impuestos, tasas y contribuciones	4.455	12	3.469	7.936	7.404
Publicidad, propaganda y otros gastos comerciales	4.348	-	1.210	5.558	5.912
Honorarios a directores (Nota 24)	-	4.055	-	4.055	3.867
Amortizaciones y depreciaciones (Notas 7, 8, 10 y 11)	1.921	440	232	2.593	1.647
Honorarios y retribuciones por servicios	975	1.637	242	2.854	2.840
Alquileres y expensas	2.238	223	11	2.472	1.988
Viáticos, movilidad y librería	499	315	60	874	732
Costo de venta de propiedades	2.793	-	-	2.793	2.939
Deudores incobrables (cargo y recupero, neto) (Nota 13)	-	-	2	2	569
Gastos bancarios	7	206	-	213	211
Fletes	10	2	-	12	25
Otros	2	-	-	2	5
Total gastos por naturaleza al 30.09.2026	**42.723**	**16.060**	**6.225**	**65.008**	**-**
Total gastos por naturaleza al 30.09.2025	**40.378**	**15.677**	**5.574**	**-**	**61.629**

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

22. Otros resultados operativos, netos

	30.09.2026	30.09.2025
Juicios y otras contingencias	215	(81)
Donaciones	(167)	(232)
Honorarios por administración	1.591	1.543
Resultado por venta de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	1.276	-
Resultado por venta de propiedades, planta y equipo	-	2
Intereses y bonificaciones generados por activos operativos	516	767
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	(3.788)	-
Otros	33	347
Total otros resultados operativos, netos	**(324)**	**2.346**

23. Resultados financieros, netos

	30.09.2026	30.09.2025
Ingresos financieros:		
Intereses ganados	1.230	3.132
Total ingresos financieros	**1.230**	**3.132**
Costos financieros:		
Intereses perdidos	(20.891)	(19.569)
Otros costos financieros	(2.256)	(4.899)
Total costos financieros	**(23.147)**	**(24.468)**
Otros resultados financieros:		
Diferencia de cambio, neta	31.412	(40.283)
Resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos	(15.818)	4.506
Resultados por instrumentos financieros derivados, netos	-	1.278
Resultado por recompra de obligaciones negociables	(289)	-
Total otros resultados financieros	**15.305**	**(34.499)**
RECPAM	5.054	3.520
Total resultados financieros, netos	**(1.558)**	**(52.315)**

24. 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. No hubo cambios en dichas operaciones.

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
Derecho de uso de activos	21.604	2.314
Créditos por ventas y otros créditos	159.727	131.825
Inversiones en activos financieros	5.021	5.227
Deudas comerciales y otras deudas	(14.730)	(25.849)
Préstamos	(40.185)	(41.752)
Pasivo por arrendamientos	(18.951)	-
Total	**112.486**	**71.765**

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.06.2026	Descripción de la operación	Rubro
Cresud	5.021	5.227	Bonos	Inversiones en activos financieros
	-	1.371	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	312	256	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	(5.095)	(9.682)	Servicios corporativos a pagar	Deudas comerciales y otras deudas
	(3)	(3)	Plan de incentivo en acciones	Deudas comerciales y otras deudas
Total controlante	**235**	**(2.831)**		
Tyrus S.A.	3	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	55.784	56.586	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(26)	(25)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(20.316)	(21.120)	Préstamos	Préstamos
ECLASA	(140)	(144)	Préstamos	Préstamos
	1.584	1.676	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	49.037	50.127	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Palermo Invest S.A.	(36)	(38)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Panamerican Mall S.A.	698	1.054	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
	25.600	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	(86)	(310)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(587)	(862)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Arcos del Gourmet S.A.	419	690	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(49)	(131)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(72)	(142)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Fibesa S.A.U.	14	35	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	13	13	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
	7.681	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
	-	(8)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(11)	(11)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shopping Neuquén S.A.	46	258	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	2.987	1.327	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	21.604	2.314	Derechos de uso	Derecho de uso de activos
	(18.951)	-	Pasivos por arrendamiento	Pasivo por arrendamientos
	-	(1.194)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(14)	(15)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Torodur S.A.	(1)	(1)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(9.098)	(9.125)	Obligaciones negociables	Préstamos
	3	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Ritelco S.A.U.	(583)	(600)	Préstamos	Préstamos
Entertainment Holdings S.A.	1	1	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	803	827	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	259	254	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	39	307	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	-	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	-	(557)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Emprendimiento Recoleta S.A. (en liquidación)	1	1	Plan incentivo a largo plazo	Créditos por ventas y otros créditos
Banco Hipotecario S.A.	64	66	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	440	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Hoteles Argentinos S.A.U.	28	11	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(2)	(2)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(1)	(2)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Llao Llao Resorts S.A.	11	11	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	41	43	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
	(6)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(1)	(14)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	(7.973)	(8.162)	Préstamos	Préstamos
Nuevas Fronteras S.A.	1.073	-	Dividendos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	7	150	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
	(10)	(22)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	(37)	(72)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
Shefa Fiduciaria S.A.U.	52	113	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	(137)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	-	21	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fideicomiso Shefa VC	-	82	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Puerto Retiro S.A.	121	108	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Inversora Bolívar S.A.	-	3	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
Tienda Los Gallegos S.A.	-	2.248	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Los Gallegos, Martínez Navarro y Cía. S.A.	-	530	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	**109.836**	**76.748**		

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.06.2026	Descripción de la operación	Rubro
Directores	(7.594)	(11.751)	Provisión honorarios a directores	Deudas comerciales y otras deudas
	22	22	Reintegro de gastos a cobrar	Créditos por ventas y otros créditos
Total directores	**(7.572)**	**(11.729)**		
Amauta Agro S.A.	9	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Consultores Asset Management S.A.	135	76	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(3)	(51)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
Austral Gold S.A.	198	170	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Fundación Museo de los Niños	5	11	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	-	6	Gastos a recuperar	Créditos por ventas y otros créditos
	(9)	(4)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Real Estate Strategies LLC	2.839	2.911	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
IRSA International LLC	(462)	(477)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	(2.075)	(2.133)	Préstamos	Préstamos
La Rural S.A.	(384)	(397)	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
	101	44	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
	(11)	(7)	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
OGDEN ARGENTINA S.A.U. (continuadora de Boulevard Norte S.A.)	(69)	(71)	Otras deudas	Deudas comerciales y otras deudas
	8.787	9.027	Préstamos otorgados	Créditos por ventas y otros créditos
	260	253	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
New Lipstick	365	378	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Helmir S.A.	-	(468)	Obligaciones negociables	Préstamos
Shefa Holding LLC	94	97	Otros créditos	Créditos por ventas y otros créditos
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	3	3	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Vista al Muelle S.A.	108	106	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
BHN Vida S.A.	(8)	-	Facturas a recibir	Deudas comerciales y otras deudas
	10	10	Gastos pagados por adelantado	Créditos por ventas y otros créditos
Espacio Digital S.A.	-	5	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
ALG Center S.A.	92	69	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Guanaco Compañía Minera SpA	15	10	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
DF Festival S.A.U.	1	4	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Isaac Elsztain e Hijos S.C.A.	(14)	-	Alquileres y servicios recibidos	Deudas comerciales y otras deudas
Inversiones Financieras del Sur S.A.	-	1	Deudores por ventas, alquileres y servicios	Créditos por ventas y otros créditos
Total otras partes relacionadas	**9.987**	**9.577**		
Total	**112.486**	**71.765**		

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima

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

Sociedad relacionada	30.09.2026	30.09.2025	Descripción de la operación
Cresud	209	260	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	(182)	1.079	Operaciones financieras
	(5.208)	(5.090)	Servicios corporativos
Total controlante	**(5.181)**	**(3.751)**	
Arcos del Gourmet S.A.	(64)	(88)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	496	502	Honorarios
Fibesa S.A.U.	1	1	Honorarios
Ritelco S.A.U.	17	(55)	Operaciones financieras
Torodur S.A.	151	(883)	Operaciones financieras
Tyrus S.A.	(877)	2.837	Operaciones financieras
Shopping Neuquén S.A.	(869)	120	Operaciones financieras
	(729)	(63)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
ECLASA	556	(216)	Operaciones financieras
Panamerican Mall S.A.	590	578	Honorarios
	(596)	(393)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Llao Llao Resorts S.A.	25	13	Honorarios
	189	(745)	Operaciones financieras
Hoteles Argentinos S.A.U.	20	18	Honorarios
Nuevas Fronteras S.A.	10	52	Honorarios
	(13)	12	Honorarios
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	-	1.090	Operaciones financieras
	7	7	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	(37)	(15)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	(213)	Operaciones financieras
	186	142	Honorarios
Puerto Retiro S.A.	16	16	Honorarios
Entertainment Holdings S.A.	16	16	Honorarios
	(24)	75	Operaciones financieras
Shefa Fiduciaria S.A.U.	-	5	Honorarios
	(7)	1	Operaciones financieras
Fideicomiso Shefa VC	-	5	Honorarios
Palermo Invest S.A.	-	13	Operaciones financieras
Inversora Bolívar S.A.	-	12	Operaciones financieras
Total subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	**(936)**	**2.844**	
Directores	(4.055)	(3.867)	Honorarios
Senior Management	(143)	(139)	Honorarios
Total directores y senior management	**(4.198)**	**(4.006)**	
Austral Gold S.A.	6	7	Honorarios
Consultores Asset Management S.A.	11	13	Honorarios
Hamonet S.A.	(14)	(16)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Helmir S.A.	(5)	(54)	Operaciones financieras
Isaac Elsztain e Hijos S.C.A.	(33)	(34)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Estudio Zang, Bergel & Viñes	(176)	(122)	Honorarios
Fundación IRSA	(102)	(145)	Donaciones
Fundación Museo de los Niños	(56)	(56)	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Fundación Puerta 18	-	(82)	Donaciones
UT La Rural S.A. - OFC S.R.L - Ogden y Enusa	8	15	Honorarios
Real Estate Strategies LLC	23	14	Operaciones financieras
La Rural S.A.	47	9	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
	-	38	Honorarios
IRSA International LLC	(12)	(14)	Operaciones financieras
Casposo Argentina Ltd.	9	12	Honorarios
Espacio Digital S.A.	11	11	Honorarios
OGDEN ARGENTINA S.A.U. (continuadora de Boulevard Norte	16	16	Honorarios
S.A.)	(308)	839	Operaciones financieras
ALG Center S.A.	22	22	Honorarios
Agrofy Pay S.A.U.	-	6	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Futuros y Opciones.com S.A.	-	109	Operaciones financieras
Avenida Compras S.A.	2	1	Arrendamientos y/o derecho de uso de activos
Guanaco Compañía Minera SpA	4	-	Honorarios
Total otras partes relacionadas	**(547)**	**589**	
Total	**(10.862)**	**(4.324)**	

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

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
SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.)	(1.440)	-	Venta de acciones
Total venta de acciones	**(1.440)**	**-**	
Fibesa S.A.U.	7.830	8.901	Dividendos recibidos
Panamerican Mall S.A.	26.095	-	Dividendos recibidos
E-Commerce Latina S.A.	-	2.156	Dividendos recibidos
Nuevo Puerto Santa Fe S.A.	1.058	3.175	Dividendos recibidos
Nuevas Fronteras S.A.	1.093	-	Dividendos recibidos
Arcos del Gourmet S.A.	6.422	36.047	Dividendos recibidos
Total dividendos recibidos	**42.498**	**50.279**	
Liveck Ltd.	(189)	(59)	Aportes irrevocables otorgados
Total aportes a subsidiarias	**(189)**	**(59)**	

25. 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)	30.09.2026	30.06.2026
Activo				
Créditos por ventas y otros créditos				
Dólares estadounidenses	17,82	1.508,00	26.866	25.199
Euros	0,01	1.707,81	17	18
Créditos por ventas y otros créditos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	79,67	1.517,00	120.863	124.643
Total Créditos por ventas y otros créditos			**147.746**	**149.860**
Inversiones en activos financieros				
Dólares estadounidenses	39,22	1.508,00	59.147	79.752
Inversiones en activos financieros con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	3,31	1.517,00	5.021	5.227
Total Inversiones en activos financieros			**64.168**	**84.979**
Efectivo y equivalentes de efectivo				
Dólares estadounidenses	39,08	1.508,00	58.939	54.047
Euros	0,002	1.707,81	4	2
Libras esterlinas	0,002	1.999,16	4	4
Total Efectivo y equivalentes de efectivo			**58.947**	**54.053**
Total Activo en moneda extranjera			**270.861**	**288.892**
Pasivo				
Deudas comerciales y otras deudas				
Dólares estadounidenses	24,444	1.517,00	37.082	38.518
Reales	0,003	305,00	1	-
Deudas comerciales y otras deudas con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	0,443	1.517,00	672	571
Pesos uruguayos	0,186	37,69	7	7
Total Deudas comerciales y otras deudas			**37.762**	**39.096**
Pasivo por arrendamientos				
Dólares estadounidenses	4,826	1.517,00	7.321	7.747
Pasivo por arrendamientos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	12,492	1.517,00	18.951	-
Total Pasivo por arrendamientos			**26.272**	**7.747**
Préstamos				
Dólares estadounidenses	650,198	1.517,00	986.351	1.056.787
Préstamos con partes relacionadas				
Dólares estadounidenses	26,490	1.517,00	40.185	41.752
Total Préstamos			**1.026.536**	**1.098.539**
Total Pasivo en moneda extranjera			**1.090.570**	**1.145.382**

(1) Se considera moneda extranjera a aquella que difiere de la moneda funcional adoptada por la Sociedad al cierre de cada período / ejercicio.
(2) Tipo de cambio vigente al 30 de septiembre de 2026 según Banco de la Nación Argentina y Banco Central de la República Argentina.

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228

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 separados que exponen la información solicitada por la Resolución en formato de Anexos.

Anexo A – Bienes de uso	Nota 7 – Propiedades de inversión Nota 8 – Propiedades, planta y equipo
Anexo B – Activos intangibles	Nota 10 – Activos intangibles
Anexo C – Inversiones en acciones	Nota 6 – Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos
Anexo D – Otras inversiones	Nota 12 – Instrumentos financieros por categoría
Anexo E – Previsiones y provisiones	Nota 13 – Créditos por ventas y otros créditos Nota 18 – Provisiones
Anexo F – Costo de los bienes vendidos y servicios prestados	Nota 20 – Costos
Anexo G – Activos y pasivos en moneda extranjera	Nota 25 – Activos y pasivos en moneda extranjera
Anexo H – Gastos	Nota 21 – Gastos por naturaleza

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

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

Sujeto encargado del depósito	**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 5º inciso a.3) Sección I del Capítulo V del Título II de las NORMAS (N.T. 2013 y mod.).

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

28. Otros hechos relevantes del período

Ver Nota 28 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

29. Hechos posteriores al cierre del período

Ver Nota 29 a los Estados Financieros Intermedios Condensados Consolidados.

Véase nuestro informe de fecha 03 de noviembre 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. Tº I Fº 228