



Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2026

Resumen Ejecutivo

Participe en la **Conferencia** del
Período Fiscal 2026



8 de septiembre de 2026



10:00 AM (Buenos Aires)

9:00 AM (US EST)

La conferencia será dirigida por:

- Matias Gaivironsky, CFO
- Jorge Cruces, CIO
- Santiago Donato, IRO

Para poder participar a la
Conferencia*, por favor
registrarse [aquí](#)

Webinar ID: 859 8525 9414

Contraseña: 083116

*Recomendamos unirse 10
minutos antes del comienzo de la
conferencia. La conferencia será
dirigida en inglés.

HECHOS DESTACADOS DEL EJERCICIO

EL RESULTADO NETO del ejercicio 2026 registró una **GANANCIA DE ARS 420.977 MILLONES**, comparado con ARS 261.911 millones en 2025, mientras que el **EBITDA AJUSTADO DE LOS SEGMENTOS DE RENTA ALCANZÓ ARS 317.725 MILLONES**, creciendo 1,4% en el ejercicio, impulsado por mejores resultados en los segmentos de Oficinas y Hoteles.

EL SEGMENTO DE CENTROS COMERCIALES MANTUVO UNA SÓLIDA PERFORMANCE OPERATIVA durante el ejercicio, con ingresos y EBITDA Ajustado acompañando la evolución de la inflación.

Durante el ejercicio, **CONTINUAMOS EXPANDIENDO NUESTRO PORTAFOLIO DE CENTROS COMERCIALES, QUE ALCANZÓ 18 ACTIVOS Y MÁS DE 410.000 M² DE ABL**, tras las adquisiciones de Al Oeste y Los Gallegos Shopping. Asimismo, avanzamos con la reconversión de Al Oeste en Oeste Outlet y con la construcción de Distrito Diagonal en La Plata, cuyas aperturas están previstas para el próximo ejercicio.

EL PORTAFOLIO DE OFICINAS PREMIUM MANTUVO NIVELES DE OCUPACIÓN DEL 100% y, durante el ejercicio, **LANZAMOS EL DESARROLLO DE UN NUEVO EDIFICIO DE OFICINAS DE 15.350 M² DE ABL EN POLO DOT**, que ampliará e integrará el edificio Zetta, con Mercado Libre como principal locatario.

Durante el ejercicio, **CONTINUAMOS AVANZANDO EN EL DESARROLLO DE RAMBLAS DEL PLATA**, nuestro mayor proyecto de usos mixtos, tanto en las obras de infraestructura como en la comercialización del predio. **CELEBRAMOS CINCO NUEVAS PERMUTAS Y OTRAS DOS CON POSTERIORIDAD AL CIERRE**, alcanzando a la fecha un total de 20 lotes comercializados en el proyecto.

En materia financiera, durante el ejercicio emitimos **OBLIGACIONES NEGOCIABLES POR UN TOTAL DE 230 MILLONES**, distribuimos **DIVIDENDOS EN EFECTIVO EQUIVALENTES A UN DIVIDEND YIELD DE APROXIMADAMENTE 10%** y completamos el programa de warrants emitidos en 2021.



Al 3 de septiembre de 2026

Acciones en Circulación
846.115.922

Acciones Propias en Cartera
120.928

GDS (Global Depositary Shares)
84.611.592

Capitalización de Mercado
USD 1.275,94 MM

Información de
Contacto

Website
www.irsa.com.ar

E-mail
ir@irsa.com.ar

X
[@IRSAIR](#)

Teléfono
+54 911 4323-7449

CARTA A LOS ACCIONISTAS

Estimados Accionistas:

Concluimos un muy buen ejercicio, con sólidos resultados en nuestros distintos segmentos de negocio e importantes avances en nuestra estrategia de crecimiento. Durante el año ampliamos nuestro portafolio, continuamos desarrollando proyectos estratégicos y fortalecimos nuestra posición financiera, en un contexto de mayor estabilidad macroeconómica y previsibilidad para la inversión.

Los resultados del ejercicio reflejan la solidez de nuestro modelo de negocios. Alcanzamos ingresos consolidados por ARS 657.599 millones y un EBITDA Ajustado de ARS 288.495 millones, que medido en dólares representó un récord histórico para la compañía. Asimismo, registramos una ganancia neta de ARS 420.977 millones. Nuestros tres segmentos de renta —centros comerciales, oficinas y hoteles— continuaron demostrando resiliencia y capacidad de generación de valor, sustentados en la calidad de nuestros activos, elevados niveles de ocupación y una gestión activa del portafolio.

Uno de los principales hitos del año fue la expansión de nuestro portafolio de centros comerciales. Adquirimos Al Oeste Shopping, en Haedo, actualmente en proceso de reacondicionamiento integral para su reconversión en un centro comercial de formato outlet, cuya apertura está prevista para el primer semestre del PF 2027, y Los Gallegos, en Mar del Plata, una de las ciudades más importantes del interior del país y un mercado con un gran potencial de desarrollo, impulsado por su relevancia comercial y turística. Con estas adquisiciones, nuestro portafolio alcanzó un total de 18 centros comerciales, con más de 410.000 m² de superficie bruta locativa. Estas inversiones reafirman nuestra convicción respecto del potencial de largo plazo del sector y consolidan a IRSA como el principal operador de centros comerciales de la Argentina.

Durante el ejercicio, las ventas de nuestros locatarios mostraron una caída en términos reales, explicada principalmente por un efecto precio, mientras que el flujo de visitantes y la cantidad de tickets se mantuvieron estables. Este desempeño se dio en un contexto de transformación del sector retail, impulsado por la apertura económica y el ingreso de nuevas marcas internacionales, proceso que creemos contribuirá a fortalecer la oferta comercial y la experiencia de nuestros centros comerciales en el mediano plazo. A pesar de la retracción del consumo, nuestros ingresos evolucionaron en línea con la inflación, sustentados en los alquileres fijos y en el crecimiento de otras líneas de ingresos, como estacionamientos, stands y publicidad no tradicional, demostrando una vez más la resiliencia de nuestro modelo de negocios.

En el segmento de oficinas mantuvimos plena ocupación en nuestros edificios premium y dimos un paso muy importante con el lanzamiento de un nuevo edificio corporativo para Mercado Libre, que ampliará e integrará el edificio Zetta dentro del complejo Polo Dot. Este proyecto reafirma nuestra visión sobre la demanda sostenida por espacios corporativos de alta calidad y el valor de desarrollar proyectos urbanos integrales que combinen usos comerciales, corporativos y residenciales.

Los desarrollos de usos mixtos continúan siendo uno de los principales motores de creación de valor de la compañía. Durante el ejercicio seguimos avanzando en la comercialización de Ramblas del Plata, el proyecto urbano más importante de nuestra historia, mediante la firma de cinco nuevas permutas que representan aproximadamente 45.000 m² vendibles, y continuamos avanzando con las obras de infraestructura, que permitirán el inicio de la construcción de los primeros edificios durante el próximo ejercicio. Asimismo, continuamos desarrollando proyectos estratégicos como el centro comercial Distrito Diagonal en La Plata, la reconversión del Edificio del Plata y la incorporación de nuevos activos con potencial de desarrollo.

En materia financiera, continuamos fortaleciendo nuestra estructura de capital. Durante el ejercicio obtuvimos financiamiento por aproximadamente USD 230 millones mediante emisiones en los mercados internacional y local,

manteniendo bajos niveles de endeudamiento, preservando la flexibilidad financiera necesaria para continuar invirtiendo y aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento. Adicionalmente, concluimos la emisión de warrants emitidos en 2021 y distribuimos dividendos a nuestros accionistas por ARS 173.788 millones, representando un dividend yield de aproximadamente 10%.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad continúa formando parte de la estrategia de largo plazo. Durante el ejercicio fuimos nuevamente incluidos en el Índice de Sustentabilidad de BYMA, reflejando los avances alcanzados en materia ambiental, social y de gobierno corporativo. Seguimos promoviendo una gestión responsable de nuestros activos, incorporando iniciativas de eficiencia energética, reducción del impacto ambiental y desarrollo de las comunidades donde operamos.

Mirando hacia adelante, vemos un escenario constructivo para el real estate argentino. La consolidación de un entorno macroeconómico más estable, junto con el desarrollo gradual del crédito hipotecario y una mayor previsibilidad para la inversión, deberían sentar las bases para una recuperación sostenida del mercado inmobiliario y de la actividad económica. En este contexto, continuaremos expandiendo nuestro portafolio, avanzando con Ramblas del Plata y el resto de nuestros proyectos, manteniendo una administración eficiente del capital y buscando nuevas oportunidades que nos permitan seguir creando valor para nuestros accionistas.

Hace más de tres décadas apostamos por el desarrollo urbano de la Argentina. Desde entonces, crecimos con una forma de hacer las cosas que sigue definiéndonos: tener la visión para descubrir oportunidades donde otros todavía no las ven, la valentía para asumir desafíos y la perseverancia para transformar esas ideas en realidades.

Esa misma forma de hacer es la que nos impulsa hacia adelante. Con un portafolio de activos único, una sólida posición financiera y, sobre todo, un equipo comprometido, seguiremos imaginando, desarrollando y transformando proyectos que generen valor para nuestros accionistas y para la Argentina.

Quiero agradecer especialmente a nuestros colaboradores, clientes, locatarios, proveedores, accionistas e inversores por la confianza y el compromiso que nos acompañan año tras año.

Eduardo S. Elsztain
Presidente y CEO

I. Breve comentario sobre actividades del Grupo en el período, incluyendo referencias a situaciones relevantes posteriores al cierre del período.

Contexto económico en el que opera el Grupo

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

- **Actividad Económica:** Durante el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, la economía argentina continuó mostrando una recuperación gradual de la actividad, observándose un desempeño favorable en los sectores agropecuario, energético y minero, mientras que otros sectores presentaron una evolución más heterogénea a lo largo del ejercicio.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2025 y el 30 de junio de 2026, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 33,55%, consolidando la tendencia de desaceleración observada durante el ejercicio. En junio de 2026, la variación mensual del IPC fue del 1,88%. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2026 se ubicaría en torno al 30%.
- **Tipo de Cambio:** Durante el ejercicio se mantuvo el régimen de flotación administrada dentro de bandas implementado en abril de 2025. En este contexto, el peso argentino continuó depreciándose frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de aproximadamente ARS 1.205 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.482 al 30 de junio de 2026.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2026, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,1% del PBI, asociado a la continuidad de las medidas implementadas para consolidar el equilibrio de las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contribuir al proceso de desinflación.

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

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

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

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 26	IVT 25	Var a/a	PF 26	PF 25	Var a/a
Ingresos	161.819	149.966	7,9%	657.599	625.706	5,1%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	161.521	197.564	-18,2%	193.797	-3.338	-
Resultado Operativo	190.690	238.250	-20,0%	445.357	230.525	93,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	4.388	3.669	19,6%	16.039	14.034	14,3%
EBITDA ⁽¹⁾	195.078	241.919	-19,4%	461.396	244.559	88,7%
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	61.303	58.089	5,5%	288.495	277.646	3,9%
Resultado del Ejercicio	165.016	212.264	-22,3%	420.977	261.911	60,7%
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	150.582	213.346	-29,4%	393.510	260.661	51,0%
Atribuible a interés no controlante	14.434	-1.082	-	27.467	1.250	2.097,4%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo alcanzaron los ARS 657.599 millones en el ejercicio 2026, aumentando un 5,1% comparado con el ejercicio 2025.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 317.725 millones, un 1,4% superior al ejercicio anterior, compuesto por ARS 280.225 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 22.847 millones del segmento de Oficinas y ARS 14.653 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total ascendió a ARS 288.495 millones, registrando un crecimiento de 3,9% interanual.

El resultado neto para el ejercicio 2026 registró una ganancia de ARS 420.977 millones comparado con una ganancia de ARS 261.911 millones en el ejercicio anterior.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2026 vs 2025

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 197.135 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 3.338 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 193.797 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 36 millones (de la cual una ganancia de ARS 592.917 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 198.907 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 393.213 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 761 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 193.121 millones (de la cual una ganancia de ARS 260.615 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 24.770 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 45.415 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 2.691 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y al PBI; (ii) la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de fondos, afectada principalmente por una disminución de la prima por riesgo país de aproximadamente 130 puntos básicos respecto del período fiscal anterior.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades continúa presentando un nivel de actividad que permite identificar transacciones comparables y otra evidencia observable de mercado relevante para la determinación de valores razonables. En consecuencia, el Grupo utiliza el enfoque de mercado (Market Approach) para la valuación de los segmentos Oficinas y Otros, considerando principalmente valores de mercado por metro cuadrado obtenidos de operaciones comparables, ajustados por las características específicas de cada activo.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, la determinación de los valores razonables de los segmentos Oficinas y Ventas y Desarrollos estuvo influenciada por la evolución de las variables macroeconómicas y financieras relevantes para el mercado inmobiliario argentino. En particular, el tipo de cambio financiero utilizado como referencia por los participantes del mercado para la formación de precios de estos activos registró una variación interanual de aproximadamente 20%, mientras que la inflación acumulada en igual período alcanzó aproximadamente 33,5%, evidenciando una apreciación real del peso frente al dólar de referencia. Esta situación fue considerada en la estimación de los valores razonables junto con la evolución de los precios observables de mercado, las condiciones de oferta y demanda y demás factores relevantes existentes al cierre del ejercicio.

II. Centros Comerciales

Durante el ejercicio, continuamos expandiendo nuestro portafolio de centros comerciales con las adquisiciones de Al Oeste Shopping, actualmente en proceso de obra de reacondicionamiento, y Los Gallegos Shopping, alcanzando un total de 18 activos. La superficie alquilable total de nuestro portafolio alcanzó los 410.356 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales totalizaron ARS 3.739.833 millones durante el ejercicio 2026, registrando una caída del 8,6% en términos reales respecto del ejercicio 2025. La ocupación del portafolio alcanzó 97,0% en el cuarto trimestre del ejercicio 2026.

Centros Comerciales

	IVT 26	IIIT 26	IIT 26	IT 26	IVT 25
Superficie Alquilable Total (m ²)	410.356	373.235	373.020	370.801	371.242
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda constante)	894.541	787.094	1.117.447	940.751	975.327
Ocupación	97,0%	97,8%	97,7%	97,8% ⁽¹⁾	97,7% ⁽¹⁾

(1) Excluyendo "Terrazas de Mayo" adquirido en diciembre de 2024

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 26	IVT 25	Var a/a	PF 26	PF 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	90.914	89.919	1,1%	368.822	361.288	2,1%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	150.120	306.650	-51,0%	260.615	592.917	-56,0%
Resultado Operativo	206.982	377.116	-45,1%	525.607	869.081	-39,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	9.841	1.559	531,2%	15.233	5.275	188,8%
EBITDA⁽¹⁾	208.766	378.675	-44,9%	532.783	874.356	-39,1%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	66.703	72.025	-7,4%	280.225	281.439	-0,4%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 368.822 millones durante el ejercicio 2026, aumentando un 2,1% respecto del ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 280.225 millones, registrando una disminución del 0,4% respecto del ejercicio 2025.

Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	21.111	134	96,6%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39.428	149	95,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Gran Buenos Aires	42.261	121	99,1%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	16.048	104	100,0%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	89	91,8%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.329	157	97,5%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Gran Buenos Aires	15.477	71	99,5%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.194	62	100,0%	90,0%
Terrazas de Mayo	dic-24	Gran Buenos Aires	33.717	79	95,5%	100%
Oeste Outlet ⁽⁵⁾	sep-25	Gran Buenos Aires	23.800	-	-	-
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.614	89	88,9%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.016	130	99,1%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.637	116	98,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.424	98	98,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	11.503	67	90,5%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.925	83	99,0%	99,95%
Los Gallegos ⁽⁶⁾	jun-26	Provincia de Buenos Aires	10.400	-	-	-
Patio Olmos ⁽⁷⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			410.356	1.549	97,0%	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).

(5) Oeste Outlet se encuentra en proceso de reacondicionamiento y actualmente no está operativo.

(6) Los Gallegos fue adquirido el 10 de junio de 2026, la información operativa comenzará a exponerse a partir del próximo trimestre.

(7) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2026	2025	2024
Alto Palermo	429.093	473.731	546.540
Abasto Shopping	423.585	533.392	570.294
Alto Avellaneda	398.249	458.766	434.678
Alcorta Shopping	264.488	276.670	316.711
Patio Bullrich	130.558	142.903	175.252
Dot Baires Shopping	402.362	369.204	355.587
Soleil	207.582	258.610	261.995
Distrito Arcos	252.235	279.773	327.465
Terrazas de Mayo	131.028	67.882	-
Alto Noa Shopping	119.176	151.351	168.077
Alto Rosario Shopping	407.254	452.280	440.861
Mendoza Plaza Shopping	225.953	258.450	257.517
Córdoba Shopping	112.848	135.207	141.270
La Ribera Shopping ⁽²⁾	75.126	68.682	68.496
Alto Comahue	160.296	163.532	144.356
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-
Total de ventas	3.739.833	4.090.433	4.209.099

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales. No incluye Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.

(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A

(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ventas de locatarios acumuladas por tipo de negocio al 30 de junio⁽¹⁾

(ARS millones)	2026	2025	2024
Indumentaria y Calzado	1.958.536	2.238.777	2.437.778
Entretenimiento	123.431	120.077	111.924
Hogar y decoración	139.834	106.859	102.371
Gastronomía	508.896	495.549	487.371
Varios	512.403	553.950	543.278
Servicios	104.846	102.485	95.847
Electro	372.851	457.054	429.047
Tienda Departamental ⁽²⁾	19.036	15.682	1.483
Total	3.739.833	4.090.433	4.209.099

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales. No incluye Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.

(2) Incluye actualmente a Ronda. Tienda de usos múltiples ubicada en Dot Baires, compuesta 70% por gastronomía, 25% entretenimiento y 5% de indumentaria

Ingresos por alquileres acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	219.023	200.610	143.816
Alquileres Contingentes	47.324	70.778	115.986
Total de alquileres	266.347	271.388	259.802
Publicidad no tradicional	19.234	15.060	11.269
Ingresos por cargos de admisión	36.915	35.986	32.295
Gerenciamiento	3.361	3.321	2.970
Estacionamiento	23.571	19.805	15.578
Comisiones	14.806	13.180	10.490
Otros	260	310	366
Subtotal	364.494	359.050	332.770
Otros Ingresos ⁽¹⁾	4.328	2.238	1.722
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-
Total	368.822	361.288	334.492

(1) Al 30 de junio de 2026 incluye ARS 360,9 millones por Patio Olmos, ARS 340,2 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF, ARS 2.746,6 millones por ingresos de stands de Re! Outlet, ARS 553,3 millones por ingresos de Palermo Off e ingresos por comisiones: ARS 11,7 millones de Los Gallegos y ARS 314,8 millones de Oeste Outlet.

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cerró con una tasa de vacancia del 13,97% en el mercado de oficinas premium de la Ciudad de Buenos Aires y Norte GBA, mostrando una leve mejora respecto del trimestre anterior, cuando se ubicaba en 14,50%. Los precios de alquiler se mantuvieron prácticamente estables durante el trimestre. Los inmuebles de categoría A+ presentaron un precio promedio de USD 23,27/m² y los de Clase A de USD 20,43/m². En cuanto al precio promedio por submercado, Norte CABA, Plaza Roma y Puerto Madero registraron los valores más elevados, alcanzando USD 27,04/m², USD 24,71/m² y USD 23,44/m², respectivamente.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 26	IIIT 26	IIT 26	IT 26	IVT 25
Superficie alquilable	58.553	58.438	58.074	58.074	58.074
Ocupación Total	97,3%	97,2%	98,9%	96,8%	96,2%
Ocupación clase A+ y A	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,6%
Ocupación clase B	81,3%	76,6%	90,3%	76,5%	75,3%
Renta USD/m ²	26,7	27,2	26,7	25,8	25,5

La superficie total alquilable del cuarto trimestre del ejercicio fiscal 2026 alcanzó los 58.553 m². La ocupación en el segmento premium se ubicó en 100%, mientras que la ocupación total alcanzó 97,3%. La renta promedio fue de USD/m² 26,7.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 26	IVT 25	Var a/a	PF 26	PF 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	6.707	6.985	-4,0%	29.203	26.796	9,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios	-3.126	-51.000	-93,9%	-24.770	-198.907	-87,5%
Resultado Operativo	1.489	-45.684	-	-2.928	-178.585	-98,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	592	133	345,1%	1.005	490	105,1%
EBITDA⁽¹⁾	1.698	-45.551	-	-2.306	-178.095	-98,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	5.207	5.449	-4,4%	22.847	20.812	9,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el ejercicio 2026, los ingresos del segmento Oficinas alcanzaron los ARS 29.203 millones, aumentando un 9,0% respecto al ejercicio anterior, mientras que el EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 22.847 millones, con un incremento del 9,8% interanual. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 78,2%.

A continuación, se detalla información sobre nuestro segmento de oficinas:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	1.386
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	4.767
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	16.165
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	2.629
Total Oficinas AAA & A		50.134	100,0%		24.947
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	8.419	81,3%	100%	4.256
Total Oficinas B		8.419	81,3%	100%	4.256
Total Oficinas		58.553	97,3%		29.203

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2026. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2026.

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Corresponde a los ingresos acumulados al 30 de junio de 2026.

(5) Somos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 m2 de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m2 correspondientes a otros espacios comunes.

(6) El edificio se destina en su totalidad al negocio Workplace. Dentro de la superficie alquilable, se incluyen 337 m2 por el reconocimiento de m2 de nuevos espacios que están siendo considerados y se terminarán de ajustar el próximo trimestre.

IV. Hoteles

La actividad hotelera durante el ejercicio se desarrolló en un contexto desafiante, marcado por la apreciación real del peso frente al dólar estadounidense y su impacto sobre la competitividad de Argentina como destino internacional. No obstante, los hoteles de la Ciudad de Buenos Aires mostraron una evolución favorable, con mayores niveles de ocupación en Libertador e Intercontinental, acompañados por tarifas estables o superiores respecto del ejercicio anterior. Por su parte, el exclusivo resort Llao Llao, ubicado en la ciudad de Bariloche, registró una menor ocupación, manteniendo tarifas en niveles similares a los del ejercicio anterior. La Compañía continúa trabajando en iniciativas destinadas a mejorar y diferenciar la propuesta de valor de sus hoteles, que mantienen su posicionamiento en los segmentos de altos ingresos, corporativo y de eventos.

Durante el ejercicio 2026 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

(en ARS millones)	IVT 26	IVT 25	Var a/a	PF 26	PF 25	Var a/a
Ingresos	15.205	16.862	-9,8%	88.748	86.266	2,9%
Resultado Operativo	-3.776	-2.511	50,4%	8.992	5.595	60,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.548	1.403	10,3%	5.661	5.585	1,4%
EBITDA	-2.228	-1.108	101,1%	14.653	11.180	31,1%

Durante el ejercicio 2026, los ingresos alcanzaron los ARS 88.748 millones, aumentando un 2,9% respecto al ejercicio anterior. El EBITDA alcanzó los ARS 14.653 millones, registrando un incremento del 31,1% interanual. Asimismo, durante el ejercicio avanzó la remodelación de 47 habitaciones del Hotel Llao Llao, obra que al 30 de junio de 2026 registraba un avance superior al 90% y que actualmente se encuentra en proceso de finalización, impactando temporalmente los niveles de ocupación.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	01/11/1997	76,34%	313	75,5%
Libertador ⁽²⁾	01/03/1998	100,00%	200	64,6%
Llao Llao ⁽³⁾	01/06/1997	50,00%	205	43,0%
Total	-	-	718	63,2%

(1) A través de Nuevas Fronteras S.A. (Subsidiaria de IRSA).

(2) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(3) A través de Llao Llao Resorts S.A.

(4) Promedio acumulado de 3 meses

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 26	IIIT 26	IIT 26	IT 26	IVT 25
Ocupación Promedio	63,2%	69,0%	69,0%	58,0%	56,4%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	173,3	243,1	226,8	227,1	182,1

V. Ventas y Desarrollos

(en ARS millones)	IVT 26	IVT 25	Var a/a	PF 26	PF 25	Var a/a
Ingresos	13.224	2.308	473,0%	28.866	17.042	69,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	12.381	-54.951	-	-45.415	-393.213	-88,5%
Resultado Operativo	-7.622	-75.392	-89,9%	-69.128	-445.242	-84,5%
Depreciaciones y Amortizaciones	141	69	104,3%	576	280	105,7%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-1.479	-	-	516	4.209	-87,7%
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-20.785	-13.734	51,3%	-11.940	-25.540	-53,2%
EBITDA ⁽¹⁾	-7.481	-75.323	-90,1%	-68.552	-444.962	-84,6%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-556	-6.638	-91,6%	-10.681	-22.000	-51,5%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” registró una pérdida de ARS 10.681 millones durante el ejercicio 2026, en comparación con una pérdida de ARS 22.000 millones en el ejercicio anterior.

A continuación, se detalla información sobre propiedades para la venta y reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2026:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
PERMUTAS⁽²⁾							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	256	1.512
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.694	5.325
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	608	1.779
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.097	9.394
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.482	4.629
Lindero Córdoba Shopping - Edificio Oficinas	100%	6/5/2015	-	-	-	979	1.626
Ramblas del Plata – Permutas Etapa 1	100%	10/7/1997	-	-	-	29.315	188.679
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	3.022	8.616
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II) - Lotes	100%	19/4/2022	-	-	-	52.037	20.500
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II) – Multifam.	100%	19/4/2022	-	-	-	19.300	4.500
Terreno Pilar - Lotes	100%	31/5/1997	-	-	-	35.639	356
Total Permutas						146.429	246.916
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	172.070	672.479	-	537.984	505.082
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	10.307
Polo Dot - GIGA y EXA – CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	-	38.400	48.522
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 - CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	49.049
Terreno Luján - Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	12.570
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	17.496
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Gaona y Nazca - CABA	100%	30/10/2025	8.856	11.083	-	-	10.328
Subtotal Usos Mixtos			11.364.679	5.512.670	-	651.661	653.354
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	18.756
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	45.815	6.656
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	54.815	7.054
Parcelas Distrito Rosario – Santa Fe	100%	9/11/2024	13.750	48.126	-	41.390	18.961
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	42.800	7.394
Subtotal Residencial			36.517	162.318	-	216.077	58.821
La Plata - Parcela Distrito Diagonal - Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	22.844	-	8.804
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	13.724
Subtotal Retail			33.167	44.112	30.644	-	22.528
Polo Dot - Ampliación Zetta - CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	57
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	7.351
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	9.400	7.500	-	2.671
Subtotal Oficinas			7.714	23.090	32.940	-	10.079
Total Futuros Desarrollos			11.442.077	5.742.190	63.584	867.738	744.782
Otras Reservas⁽¹⁾			1.938.480	-	-	-	20.277
Total Reservas de Tierra			13.380.557	5.742.190	63.584	867.738	765.059

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Terreno Conil (Parcela II), Terreno San Luis, Terreno Florencio Varela, Terreno Mar del Plata y Terreno Llao Llao.

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.

(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

(5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2026:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	6.200	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		42.003	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Terrazas de Mayo	100%	16.076	Buenos Aires
Total en Usos Mixtos		50.195	
Total Expansiones		92.198	

VI. Otros

(en ARS millones)	IVT 26	IVT 25	Var a/a	PF 26	PF 25	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	2.281	2.605	-12,4%	11.300	8.960	26,1%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.633	-79	-	2.691	-761	-
Resultado Operativo	-5.264	-11.614	-54,7%	-15.314	-14.629	4,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	709	494	43,5%	1.979	2.477	-20,1%
EBITDA	-4.555	-11.120	-59,0%	-13.335	-12.152	9,7%
EBITDA Ajustado	-7.188	-11.041	-34,9%	-16.026	-11.391	40,7%

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. ("BHSA")

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas, del cual IRSA poseía el 29,12% de participación al 30 de junio de 2026. La inversión en Banco Hipotecario generó una ganancia de ARS 15.784 millones durante el ejercicio 2026, en comparación con una ganancia de ARS 18.215 millones en el ejercicio 2025. La variación se explica principalmente por un menor margen financiero, asociado principalmente a un menor rendimiento de títulos públicos durante el cuarto trimestre del ejercicio 2026, y por mayores cargos por incobrabilidad y por impuesto a las ganancias, parcialmente compensados por una menor pérdida por RECPAM y menores gastos de administración. Para más información, dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

PF 26	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	525.607	-2.928	-69.128	8.992	-15.314	447.229
Depreciaciones y amortizaciones	7.176	622	576	5.661	1.979	16.014
EBITDA	532.783	-2.306	-68.552	14.653	-13.335	463.243

PF 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	869.081	-178.585	-445.242	5.595	-14.629	236.220
Depreciaciones y amortizaciones	5.275	490	280	5.585	2.477	14.107
EBITDA	874.356	-178.095	-444.962	11.180	-12.152	250.327
Var EBITDA	-39,1%	-98,7%	-84,6%	31,1%	9,7%	85,1%

IX. Conciliación con Estado de Resultados Consolidado (ARS millones)

A continuación, se presenta la conciliación entre el resultado por segmento y el estado de resultados consolidado. La diferencia se debe a la presencia de negocios conjuntos que se incluyen en el resultado por segmento, pero no en el estado de resultados.

	Total Segmento	Negocios Conjuntos*	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	526.939	-3.074	133.734	-	657.599
Costos	-123.831	355	-134.709	-	-258.185
Resultado Bruto	403.108	-2.719	-975	-	399.414
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	193.121	676	-	-	193.797
Gastos generales y de administración	-96.517	358	-	243	-95.916
Gastos de comercialización	-36.829	215	-	-	-36.614
Otros resultados operativos, netos	-15.654	-24	597	-243	-15.324
Resultado Operativo	447.229	-1.494	-378	-	445.357
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	37.811	1.323	-	-	39.134
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	485.040	-171	-378	-	484.491

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2026:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	9,8	Variable	< 360 días
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXV	USD	50,0	3,75%	jun-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	49,1	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
ON Clase XXIV	USD	473,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	USD	671,3		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	389,5		
Deuda Neta IRSA	USD	281,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.482,0 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

XI. Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores

Septiembre 2025: Adquisición Centro Comercial "Al Oeste"

Con fecha 17 de septiembre de 2025 la Compañía anunció que efectivizó, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio, la adquisición del centro comercial "Al Oeste Shopping", ubicado en la intersección de las Avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires.

Al momento de la adquisición, el centro comercial se encontraba operando por debajo de su potencial y, en el marco del plan de desarrollo y generación de oportunidades en distintos municipios de la Provincia de Buenos Aires, la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo en el transcurso del próximo año.

"Al Oeste Shopping" cuenta con un ABL de aproximadamente 20.000 m2 que incluye 40 locales, 6 locales gastronómicos, 5 canchas de pádel, 14 salas de cines y 1.075 espacios de estacionamiento. Asimismo, posee un potencial de expansión de 12.000 m2 de ABL.

El monto de la operación fue fijado en USD 9 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 4,5 millones y el saldo restante será abonado en cuatro cuotas anuales.

Septiembre y noviembre 2025, febrero y mayo 2026: Ejercicio y Vencimiento de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2025, febrero y mayo 2026, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 83.595.129 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 4.440.408.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 762.520.793 a 846.115.922 acciones ordinarias de VN ARS 10, quedando un saldo de opciones sin ejercer de 149.100, cuyo vencimiento operó el 12 de mayo de 2026.

Octubre 2025: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2025, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 173.788 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2025.
- Incorporar la posibilidad de ejercicio de los warrants para suscribir acciones, mediante la entrega de acciones por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor equivalente en el mercado, abonando solamente el valor nominal de las acciones.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, la Compañía puso a disposición a los señores accionistas un dividendo en efectivo de ARS 173.787.960.684,31, equivalente al 2.248,41108587223% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 224,841108587223 y un monto por GDS de ARS 2.248,41108587223.

Octubre 2025: Adquisición de inmueble

Con fecha 30 de octubre de 2025, la Compañía anunció que efectivizó, en el marco de un proceso judicial, la adquisición de un inmueble ubicado en Av. Gaona, entre Nazca y Terrada, en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m2, cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m2 y potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

La Sociedad prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

Noviembre 2025 a agosto 2026: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el ejercicio 2026 y con posterioridad, la Compañía firmó boletos de permuta por siete nuevos lotes con 20.530 m2 y una superficie vendible total estimada de 56.341 m2 pertenecientes a la etapa 1 y etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 48,0 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m2 vendibles a recibir en el futuro.

La Sociedad continuará con los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización del proyecto.

Diciembre 2025: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales

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

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

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales tienen términos y condiciones idénticos a las Obligaciones Negociables Clase XXIV Originales emitidas el 31 de marzo de 2025. Como resultado de esta emisión, el valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480,5 millones.

Junio 2026: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXV

El 8 de junio de 2026, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 50,0 millones a una tasa fija del 3,75%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 8 de junio de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Junio 2026: Adquisición Centro Comercial "Los Gallegos"

Con fecha 10 de junio de 2026 la Compañía anunció la adquisición del centro comercial "Los Gallegos", ubicado en Rivadavia 3050, en la ciudad de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires. La operación se instrumentó a través de la compra del 100% de las entidades propietarias del activo.

El centro comercial "Los Gallegos" cuenta con una superficie locativa de aproximadamente 10.500 m2 que incluye 49 locales, 14 stands, 2 salas de cines y una tienda departamental. Adicionalmente, cuenta con 115 espacios de cochera.

El monto de la operación fue de USD 13,5 millones, de los cuales se abonó la suma de USD 12,5 millones al momento de la compra, quedando un saldo retenido en garantía de USD 1 millón.

Mar del Plata, principal ciudad balnearia de la costa atlántica argentina, ubicada 400 km al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituye una de las principales plazas comerciales del interior del país. Con una población cercana a los 800.000 habitantes y un importante flujo turístico, la ciudad ofrece un sólido potencial para el desarrollo y expansión de la actividad comercial.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 18 activos, de los cuales 16 son operados actualmente por IRSA, totalizando más de 400.000 m2 de ABL.

Junio 2026: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2026

La compañía anuncia con orgullo que ha sido incluida de nuevo en la sexta edición del Índice de Sustentabilidad (no comercial) elaborado por BYMA.

El Índice de Sustentabilidad evalúa anualmente el rendimiento de las empresas que cotizan en Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), destacando a las 20 con mejores resultados en criterios medioambientales, sociales, de gobierno corporativo y de desarrollo sostenible.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Activo no corriente	4.056.934	3.738.312	3.749.992
Activo corriente	797.719	751.656	424.006
Total Activo	4.854.653	4.489.968	4.173.998
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	2.279.754	2.107.121	2.008.355
Interés no controlante	140.656	125.753	137.398
Total Patrimonio Neto	2.420.410	2.232.874	2.145.753
Pasivo no corriente	1.978.774	1.804.592	1.516.377
Pasivo corriente	455.469	452.502	511.868
Total Pasivo	2.434.243	2.257.094	2.028.245
Total Pasivo y Patrimonio Neto	4.854.653	4.489.968	4.173.998

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Resultado operativo	445.357	230.525	-355.059
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	39.134	37.292	63.374
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	484.491	267.817	-291.685
Ingresos financieros	10.139	8.599	63.101
Costos financieros	-94.528	-60.566	-91.319
Otros resultados financieros	150.005	91.252	196.874
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	20.899	15.146	4.610
Resultados financieros, netos	86.515	54.431	173.266
Resultado antes de impuesto a las ganancias	571.006	322.248	-118.419
Impuesto a las ganancias	-150.029	-60.337	75.496
Resultado del Ejercicio	420.977	261.911	-42.923
Otros resultados integrales del período	-1.749	-1.071	-7.103
Resultado integral del período	419.228	260.840	-50.026
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	392.189	259.853	-40.949
Interés no controlante	27.039	987	-9.077

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2026	30.06.2025	30.06.2024
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	151.288	348.184	192.723
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-283.593	-109.871	155.004
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	12.570	47.430	-355.516
(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	-119.735	285.743	-7.789
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	236.139	52.687	60.425
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	-3.696	-121.617	-20.243
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	284	19.326	20.294
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período	112.992	236.139	52.687

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.06.2026		30.06.2025		30.06.2024	
Liquidez						
ACTIVO CORRIENTE	797.719	1,75	751.656	1,66	424.006	0,83
PASIVO CORRIENTE	455.469		452.502		511.868	
Solvencia						
PATRIMONIO NETO TOTAL	2.420.410	0,99	2.232.874	0,99	2.145.753	1,06
PASIVO TOTAL	2.434.243		2.257.094		2.028.245	
Inmovilización del Capital						
ACTIVO NO CORRIENTE	4.056.934	0,84	3.738.312	0,83	3.749.992	0,90
ACTIVO TOTAL	4.854.653		4.489.968		4.173.998	

XVI. Reconciliación de EBITDA

En esta Reseña Informativa presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado. Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio, excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos total resultados financieros netos excluyendo intereses financieros netos, menos resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo el resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, no realizado, el resultado por desvalorización de propiedades para la venta y otros gastos excepcionales.

EBITDA y EBITDA Ajustado, son mediciones financieras no previstas por las NIIF que no tienen un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el EBITDA y el EBITDA Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el EBITDA y el EBITDA Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El EBITDA y el EBITDA Ajustado no deben ser interpretados como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El EBITDA y el EBITDA Ajustado, calculados por nosotros, podrían no ser comparables con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el EBITDA y EBITDA Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2026	2025
Resultado del Ejercicio	420.977	261.911
Intereses ganados	-10.139	-8.599
Intereses perdidos	78.680	52.631
Impuesto a las ganancias	150.029	60.337
Depreciaciones y amortizaciones	16.039	14.034
EBITDA (no auditado)	655.586	380.314
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-193.797	3.338
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	516	4.209
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	11.940	25.540
Otros gastos excepcionales	8.440	-
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-39.134	-37.292
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-20.899	-15.146
Otros resultados financieros	-134.157	-83.317
EBITDA Ajustado (no auditado)	288.495	277.646

XVII. Reconciliación de NOI

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Resultado Operativo Neto ("NOI"). Definimos NOI como la Ganancia bruta derivada de operaciones, menos Gastos de comercialización, más Resultado neto por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión realizado, más Depreciación y amortización.

NOI, es una medición financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. Presentamos el NOI porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el NOI, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El NOI no debe ser interpretado como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El NOI, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el NOI para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2026	2025
Ganancia bruta	399.414	380.331
Gastos de comercialización	-36.614	-32.027
Depreciación y amortización	16.039	14.034
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	516	4.209
NOI (no auditado)	379.355	366.547

XVIII. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del Ejercicio más Depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable, menos el resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, más pérdida por desvalorización de propiedades para la venta y más otros gastos excepcionales.

FFO Ajustado, es una medición financiera no prevista por las NIIF que no tiene un significado estandarizado prescripto por las NIIF. El FFO ajustado no es equivalente a nuestro resultado para el período según lo determinado por las NIIF. Nuestra definición de FFO ajustado no es consistente y no cumple con los estándares establecidos por el Libro Blanco sobre fondos de operaciones (FFO) aprobado por la Junta de Gobernadores de la Asociación Nacional de Fideicomisos de Inversión Inmobiliaria ("NAREIT"), según fue revisado en febrero de 2004, o el "Libro Blanco".

Presentamos el FFO Ajustado porque consideramos que brinda a los inversores una medición complementaria sobre nuestro desempeño financiero que puede facilitar las comparaciones de un período a otro de manera uniforme. Nuestra gerencia también emplea periódicamente el FFO Ajustado, entre otras mediciones, con fines de planificación interna y medición de rendimiento. El FFO Ajustado no debe ser interpretado como una alternativa al resultado operativo, como un indicador del desempeño operativo ni como una alternativa al flujo de fondos provisto por las actividades operativas, en cada caso, determinados según las NIIF. El FFO Ajustado, calculado por nosotros, podría no ser comparable con mediciones de denominación similar informadas por otras compañías. El siguiente cuadro presenta una conciliación del resultado de las operaciones con el FFO Ajustado para los períodos indicados:

Para el período de doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2026	2025
Resultado del Ejercicio	420.977	261.911
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-193.797	3.338
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	516	4.209
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	11.940	25.540
Otros gastos excepcionales	8.440	-
Depreciación y amortización	16.039	14.034
Otros resultados financieros	-134.157	-83.317
Impuesto diferido	14.786	-46.722
Interés no controlante	-27.467	-1.250
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	12.593	-22.641
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-39.134	-37.292
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-20.899	-15.146
FFO Ajustado (no auditado)	69.837	102.664

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El escenario macroeconómico continúa mostrando señales de mayor estabilidad y previsibilidad, favoreciendo gradualmente la recuperación de la actividad económica y generando un contexto más propicio para la inversión. Si bien persisten desafíos propios del proceso de normalización de la economía, mantenemos una visión constructiva sobre la evolución del mercado inmobiliario argentino en el mediano plazo.

En este marco, continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, apoyados en una estrategia de crecimiento que combina adquisiciones, desarrollos y la puesta en valor de activos existentes. Si bien en los últimos trimestres las ventas de los locatarios mostraron una evolución más moderada, mantenemos una visión positiva sobre la recuperación del negocio en el marco del proceso de reacomodamiento del retail, impulsado por la apertura económica y el ingreso de nuevas marcas internacionales. En este contexto, avanzaremos con la reapertura de Al Oeste Shopping como un nuevo centro comercial de formato outlet, el desarrollo de Distrito Diagonal en la ciudad de La Plata y la puesta en valor de Los Gallegos Shopping, fortaleciendo nuestra presencia en el interior del país.

En el segmento de oficinas, esperamos mantener elevados niveles de ocupación, con demanda sostenida por espacios premium en ubicaciones estratégicas. Asimismo, continuaremos avanzando con la construcción del nuevo edificio corporativo para Mercado Libre en el complejo Polo Dot, consolidando uno de los principales polos corporativos del norte de la Ciudad de Buenos Aires.

En hotelería, si bien la competitividad cambiaria continúa representando un desafío para el turismo receptivo, esperamos una recuperación gradual de la actividad acompañando la evolución de la economía, el segmento corporativo y la realización de eventos y congresos, manteniendo una visión constructiva sobre el desempeño del negocio en el mediano plazo.

En materia de desarrollos, continuaremos avanzando con la ejecución de los proyectos en curso, entre los que se destacan Ramblas del Plata y la reconversión del Edificio del Plata. Asimismo, continuaremos evaluando nuevas oportunidades de inversión y adquisición de activos estratégicos que contribuyan al crecimiento y diversificación de nuestro portafolio. Creemos que la consolidación de un entorno macroeconómico más estable, junto con el desarrollo gradual del crédito hipotecario, debería favorecer progresivamente la actividad del mercado inmobiliario y la comercialización de nuestros desarrollos.

Adicionalmente, seguiremos trabajando en la eficiencia de nuestra estructura de costos y evaluando distintas alternativas financieras y corporativas que permitan preservar una adecuada posición de liquidez y fortalecer la estructura de capital de la compañía.

Mirando hacia adelante, continuaremos ejecutando una estrategia de crecimiento basada en la calidad de nuestros activos, la disciplina financiera y el desarrollo de proyectos transformadores. Confiamos en la solidez de nuestro portafolio, en la capacidad de nuestro equipo y en las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario argentino para seguir generando valor sostenible para nuestros accionistas.

Saúl Zang
Vicepresidente I

Estado de Situación Financiera Consolidado

al 30 de junio de 2026 y 30 de junio de 2025

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

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

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidado

por los ejercicios finalizados al 30 de junio de 2026, 2025 y 2024

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

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

Estado de Flujo de Efectivo Consolidado

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026, 2025 y 2024

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

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

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 - 9º Piso
(C1001ADA) Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina
Tel: +54 11 4323 7400
www.irsa.com.ar

Relación con Inversores

Eduardo Elsztein - Presidente y CEO
Matías Gaivironsky - CFO
Santiago Donato - IRO
Tel: +54 11 4323 7449
ir@irsa.com.ar

Asesores Legales de la compañía

Estudio Zang, Bergel & Viñes
Florida 537 - 18º Piso
(C1005AAK) Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina
Tel: +54 11 4322 0033

Agente de Registro y Transferencia

Caja de Valores S.A.
25 de mayo 362
(C1002ABH) Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina
Tel: +54 11 4317 8900

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina
Bouchard 557 - 7º Piso
(C1107AAF) Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Argentina
Tel: +54 11 4850 0000

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon
P.O. Box 11258, Church Street Station
New York, NY 10286 1258 - United States of América
Tel (sin cargo en EE. UU.): +1 888 269 2377
Tel (internacional): +1 610 312 5315
shareowner-svcs@bankofny.com



Símbolo BYMA: **IRSA** / Símbolo NYSE: **IRS**