



Anuncio de Resultados

Segundo trimestre del Período Fiscal 2026

Resumen Ejecutivo

Participe en la **Conferencia** del
Segundo trimestre del PF26



5 de febrero de 2026



11:00 AM (Buenos Aires)

09:00 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 [acá](#)

Webinar ID: 875 0628 1904

Contraseña: 730538

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

HECHOS DESTACADOS DEL EJERCICIO

EL RESULTADO NETO del primer semestre del ejercicio 2026 registró una **GANANCIA DE ARS 248.817 MILLONES** comparado con una pérdida de ARS 53.896 millones en igual periodo de 2025. Ello se explica principalmente por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión.

EL EBITDA AJUSTADO DE LOS SEGMENTOS DE RENTA alcanzó los ARS 147.190 millones en el primer semestre de 2026, creciendo un 4,9% respecto al mismo periodo de 2025.

LOS INGRESOS Y EL EBITDA AJUSTADO DE CENTROS COMERCIALES crecieron un 4,2% y 2,0% respectivamente en el primer semestre del ejercicio 2026 comparado con el mismo período de 2025.

Mantuvimos plena **OCUPACIÓN DE NUESTRO PORTAFOLIO DE OFICINAS** premium durante el segundo trimestre del ejercicio y el **SEGMENTO HOTELES** registró una mejora en sus niveles de ingreso y EBITDA.

Durante el trimestre, avanzamos en las obras de infraestructura de **RAMBLAS DEL PLATA** donde también se permutaron dos nuevos lotes por USD 11,8 millones. Asimismo, **ADQUIRIMOS UN INMUEBLE** en el barrio de Flores de la Ciudad de Buenos Aires por USD 6,8 millones y avanzamos en el desarrollo del **PROYECTO DISTRITO DIAGONAL** en La Plata.

El 17 de diciembre de 2025, emitimos en el mercado internacional las **OBLIGACIONES NEGOCIABLES CLASE XXIV ADICIONALES** por USD 180 millones con vencimiento en 2035. Los fondos serán destinados a cancelar pasivos existentes y financiar proyectos de inversión.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, la Compañía **DISTRIBUYÓ UN DIVIDENDO EN EFECTIVO** por un monto de ARS 173.788 millones (dividend yield 10%).



Al 4 de febrero de 2026

Acciones en Circulación
774.190.153

Acciones Propias en Cartera
120.928

GDS (Global Depositary Share)
77.419.015

Warrants en Circulación
53.161.206

Capitalización de Mercado
USD 1.296,77 MM

Información de
Contacto

Website
www.irsa.com.ar

E-mail
ir@irsa.com.ar

X
[@IRSAIR](#)

Teléfono
(+54) 911 4323-7449

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

Resultados Consolidados

| (en ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a |
|---|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|
| Ingresos | 152.667 | 151.352 | 0,9% | 292.081 | 279.069 | 4,7% |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | -51.503 | 13.850 | -471,9% | 185.712 | -306.605 | - |
| Resultado Operativo | 25.434 | 69.538 | -63,4% | 321.255 | -197.039 | - |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 3.495 | 3.019 | 15,8% | 6.527 | 5.836 | 11,8% |
| EBITDA ⁽¹⁾ | 28.929 | 72.557 | -60,1% | 327.782 | -191.203 | - |
| EBITDA ajustado ⁽¹⁾ | 69.880 | 67.929 | 2,9% | 131.518 | 134.590 | -2,3% |
| Resultado del Período | 72.538 | 101.053 | -28,2% | 248.817 | -53.896 | - |
| Atribuible a accionistas de la sociedad controlante | 69.553 | 97.813 | -28,9% | 235.486 | -52.320 | - |
| Atribuible a interés no controlante | 2.985 | 3.240 | -7,9% | 13.331 | -1.576 | - |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del Grupo crecieron un 4,7% durante el primer semestre del ejercicio 2026 comparado con el mismo período de 2025 debido principalmente al crecimiento de los segmentos centros comerciales.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 147.190 millones, 4,9% superior al primer semestre del ejercicio anterior. ARS 126.813 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 10.496 millones del segmento de oficinas y ARS 9.881 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 131.518 millones, cayendo un 2,3% con respecto al mismo semestre del año pasado.

El resultado neto para el primer semestre del ejercicio 2026 registró una ganancia de ARS 248.817 millones comparado con una pérdida de ARS 53.896 millones en el mismo período del ejercicio anterior. Esto se explica principalmente por la ganancia registrada por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido al impacto de una devaluación superior a la inflación en aquellas propiedades valuadas en USD.

II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 373.020 m² de ABL. Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 1.761.462 millones durante el primer semestre del ejercicio 2026, 8,1% por debajo del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio en el segundo trimestre fue de 97,7%.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

| | IIT 26 | IT 26 | IVT 25 | IIIT 25 | IIT 25 |
|---|---------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Superficie Alquilable Total (m ²) | 373.020 | 370.801 | 371.242 | 371.186 | 370.897 |
| Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda constante) | 956.341 | 805.121 | 834.710 | 749.209 | 1.051.169 |
| Ocupación | 97,7% | 97,8% ⁽¹⁾ | 97,7% ⁽¹⁾ | 98,1% ⁽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) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios | 87.164 | 85.428 | 2,0% | 165.708 | 159.099 | 4,2% |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 55.765 | 164.782 | -66,2% | 124.743 | 156.861 | -20,5% |
| Resultado Operativo | 119.972 | 229.516 | -47,7% | 248.490 | 279.231 | -11,0% |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 1.688 | 1.132 | 49,1% | 3.066 | 1.996 | 53,6% |
| EBITDA⁽¹⁾ | 121.660 | 230.648 | -47,3% | 251.556 | 281.227 | -10,6% |
| EBITDA Ajustado⁽¹⁾ | 65.895 | 65.866 | - | 126.813 | 124.366 | 2,0% |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 165.708 millones durante el primer semestre del ejercicio 2026, creciendo un 4,2% respecto del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 126.813 millones, creciendo un 2,0% con respecto al registrado en el mismo período de 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 | CABA | 20.715 | 133 | 100,0% | 100% |
| Abasto Shopping ⁽⁴⁾ | nov-99 | CABA | 37.133 | 148 | 97,7% | 100% |
| Alto Avellaneda | dic-97 | Provincia de Buenos Aires | 42.334 | 122 | 99,1% | 100% |
| Alcorta Shopping | jun-97 | CABA | 16.048 | 103 | 100,0% | 100% |
| Patio Bullrich | oct-98 | CABA | 11.472 | 89 | 90,4% | 100% |
| Dot Baires Shopping | may-09 | CABA | 47.339 | 158 | 98,9% | 80% |
| Soleil Premium Outlet | jul-10 | Provincia de Buenos Aires | 15.477 | 71 | 100,0% | 100% |
| Distrito Arcos | dic-14 | CABA | 14.194 | 62 | 100,0% | 90% |
| Terrazas de Mayo | dic-24 | Provincia de Buenos Aires | 33.714 | 81 | 89,4% | 100% |
| Alto Noa Shopping | mar-95 | Salta | 19.417 | 79 | 99,3% | 100% |
| Alto Rosario Shopping | nov-04 | Santa Fe | 35.016 | 129 | 99,6% | 100% |
| Mendoza Plaza Shopping | dic-94 | Mendoza | 41.637 | 116 | 97,6% | 100% |
| Córdoba Shopping | dic-06 | Córdoba | 15.424 | 98 | 98,4% | 100% |
| La Ribera Shopping | ago-11 | Santa Fe | 11.166 | 66 | 96,8% | 50% |
| Alto Comahue | mar-15 | Neuquén | 11.934 | 81 | 98,1% | 99,95% |
| Patio Olmos ⁽⁵⁾ | sep-07 | Córdoba | | | | |
| Total | | | 373.020 | 1.536 | 97,7% | |

(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) 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 trimestrales y acumuladas al 31 de diciembre de 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023 y 2022 ⁽¹⁾

| (ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a |
|-----------------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Alto Palermo | 116.944 | 128.757 | -9,2% |
| Abasto Shopping | 108.008 | 136.730 | -21,0% |
| Alto Avellaneda | 102.638 | 119.390 | -14,0% |
| Alcorta Shopping | 73.734 | 76.630 | -3,8% |
| Patio Bullrich | 34.470 | 38.495 | -10,5% |
| Dot Baires Shopping | 102.852 | 96.523 | 6,6% |
| Soleil | 53.739 | 66.371 | -19,0% |
| Distrito Arcos | 65.567 | 73.537 | -10,8% |
| Terrazas de Mayo | 30.678 | 10.286 | 0,0% |
| Alto Noa Shopping | 27.444 | 36.165 | -24,1% |
| Alto Rosario Shopping | 104.368 | 116.712 | -10,6% |
| Mendoza Plaza Shopping | 50.378 | 59.147 | -14,8% |
| Córdoba Shopping | 30.618 | 37.140 | -17,6% |
| La Ribera Shopping ⁽²⁾ | 17.578 | 16.226 | 8,3% |
| Alto Comahue | 37.325 | 39.060 | -4,4% |
| Patio Olmos ⁽³⁾ | - | - | - |
| Total de ventas | 956.341 | 1.051.169 | -9,0% |

| (ARS millones) | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a | 6M 24 | 6M 23 | 6M 22 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Alto Palermo | 205.409 | 232.315 | -11,6% | 290.306 | 260.015 | 198.991 |
| Abasto Shopping | 205.764 | 254.786 | -19,2% | 294.128 | 280.778 | 192.906 |
| Alto Avellaneda | 188.627 | 214.767 | -12,2% | 214.738 | 193.030 | 142.613 |
| Alcorta Shopping | 125.149 | 134.085 | -6,7% | 169.313 | 153.027 | 145.268 |
| Patio Bullrich | 61.383 | 70.192 | -12,5% | 92.313 | 85.028 | 72.727 |
| Dot Baires Shopping | 178.047 | 171.236 | 4,0% | 176.101 | 153.496 | 127.168 |
| Soleil | 101.297 | 125.164 | -19,1% | 120.230 | 103.672 | 95.666 |
| Distrito Arcos | 122.120 | 137.259 | -11,0% | 172.976 | 149.007 | 119.575 |
| Terrazas de Mayo | 61.671 | 10.286 | - | - | - | - |
| Alto Noa Shopping | 56.415 | 69.564 | -18,9% | 83.755 | 79.620 | 71.856 |
| Alto Rosario Shopping | 192.354 | 209.608 | -8,2% | 222.170 | 226.757 | 192.970 |
| Mendoza Plaza Shopping | 102.806 | 117.958 | -12,8% | 122.542 | 113.317 | 105.287 |
| Córdoba Shopping | 54.870 | 65.201 | -15,8% | 72.647 | 69.183 | 64.181 |
| La Ribera Shopping ⁽²⁾ | 33.000 | 30.149 | 9,5% | 34.425 | 34.820 | 28.443 |
| Alto Comahue | 72.550 | 74.218 | -2,2% | 67.380 | 56.110 | 43.941 |
| Patio Olmos ⁽³⁾ | - | - | - | - | - | - |
| Total de ventas | 1.761.462 | 1.916.788 | -8,1% | 2.133.024 | 1.957.860 | 1.601.592 |

(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.

(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 trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de diciembre de 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023, y 2022 ⁽¹⁾

| (ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a |
|------------------------|----------------|------------------|--------------|
| Indumentaria y Calzado | 541.655 | 616.997 | -12,2% |
| Entretenimiento | 19.624 | 20.490 | -4,2% |
| Hogar y decoración | 32.578 | 24.995 | 30,3% |
| Gastronomía | 110.857 | 105.674 | 4,9% |
| Varios | 137.788 | 151.320 | -8,9% |
| Servicios | 23.268 | 23.552 | -1,2% |
| Electro | 86.376 | 104.648 | -17,5% |
| Tienda Ancla | 4.195 | 3.493 | 20,1% |
| Total | 956.341 | 1.051.169 | -9,0% |

| (ARS millones) | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a | 6M 24 | 6M 23 | 6M 22 |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Indumentaria y Calzado | 946.305 | 1.095.954 | -13,7% | 1.257.509 | 1.166.153 | 981.563 |
| Entretenimiento | 56.846 | 48.553 | 17,1% | 53.732 | 51.929 | 33.787 |
| Hogar y decoración | 55.888 | 46.588 | 20,0% | 50.329 | 43.816 | 41.678 |
| Gastronomía | 230.821 | 213.114 | 8,3% | 232.011 | 202.310 | 139.522 |
| Varios | 250.396 | 264.347 | -5,3% | 273.036 | 237.693 | 244.479 |
| Servicios | 45.435 | 44.185 | 2,8% | 45.410 | 32.493 | 24.756 |
| Electro | 167.610 | 197.399 | -15,1% | 220.997 | 223.466 | 135.807 |
| Tienda Ancla | 8.161 | 6.648 | 22,8% | - | - | - |
| Total | 1.761.462 | 1.916.788 | -8,1% | 2.133.024 | 1.957.860 | 1.601.592 |

(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.

(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 trimestrales y acumulados al 31 de diciembre de 2025, comparados con el mismo período de los ejercicios 2025, 2024, 2023, y 2022

| (ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Alquileres Básicos ⁽¹⁾ | 48.047 | 42.653 | 12,6% |
| Alquileres Porcentuales | 16.126 | 23.208 | -30,5% |
| Total de alquileres | 64.173 | 65.861 | -2,6% |
| Publicidad no tradicional | 5.357 | 3.949 | 35,7% |
| Ingresos por cargos de admisión | 8.019 | 7.600 | 5,5% |
| Gerenciamiento | 735 | 667 | 10,2% |
| Estacionamiento | 5.409 | 4.644 | 16,5% |
| Comisiones | 2.960 | 2.634 | 12,4% |
| Otros | 511 | 73 | 600,0% |
| Subtotal⁽²⁾ | 87.164 | 85.428 | 2,0% |
| Expensas y FPC | 28.431 | 30.144 | -5,7% |
| Total | 115.595 | 115.572 | - |

| (ARS millones) | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a | 6M 24 | 6M 23 | 6M 22 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Alquileres Básicos ⁽¹⁾ | 94.006 | 81.751 | 15,0% | 62.249 | 52.713 | 32.195 |
| Alquileres Porcentuales | 26.699 | 40.238 | -33,6% | 68.454 | 63.988 | 54.399 |
| Total de alquileres | 120.705 | 121.989 | -1,1% | 130.703 | 116.701 | 86.594 |
| Publicidad no tradicional | 9.281 | 6.658 | 39,4% | 4.904 | 3.165 | 2.177 |
| Ingresos por cargos de admisión | 16.171 | 14.774 | 9,5% | 13.330 | 11.061 | 8.118 |
| Gerenciamiento | 1.465 | 1.329 | 10,2% | 1.252 | 1.214 | 1.355 |
| Estacionamiento | 10.751 | 8.770 | 22,6% | 7.511 | 5.789 | 3.418 |
| Comisiones | 5.722 | 5.101 | 12,2% | 2.119 | 2.747 | 2.160 |
| Otros | 1.613 | 478 | 237,4% | 1.202 | 209 | 267 |
| Subtotal⁽²⁾ | 165.708 | 159.099 | 4,2% | 161.021 | 140.886 | 104.089 |
| Expensas y FPC | 55.833 | 54.153 | 3,1% | 48.682 | 52.256 | 40.205 |
| Total | 221.541 | 213.252 | 3,9% | 209.703 | 193.142 | 144.294 |

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 12.255 millones acumulados a diciembre 2025.

(2) Incluye ARS 163,3 millones de Patio Olmos y ARS 190,5 por ingresos de sponsorero por producción BAF y ARS 1.030,5 por ingresos de stands de Re! Outlet.

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve incremento en la vacancia posicionándose en 13,7% en el mercado premium (A+ y A) de la Ciudad de Buenos Aires, mientras que los precios se mantuvieron estables en niveles promedio de USD/m2 22,4.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

| | IIT 26 | IT 26 | IVT 25 | IIIT 25 | IIT 25 |
|------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|
| Superficie alquilable | 58.074 | 58.074 | 58.074 | 58.074 | 58.074 |
| Ocupación Total | 98,9% | 96,8% | 96,2% | 96,4% | 94,3% |
| Ocupación clase A+ y A | 100,0% | 100,0% | 99,6% | 100,0% | 100,0% |
| Ocupación clase B | 90,3% | 76,5% | 75,3% | 69,2% | 58,7% |
| Renta USD/m2 | 26,7 | 25,8 | 25,5 | 25,7 | 25,5 |

La superficie total alquilable del segundo trimestre del ejercicio fiscal 2026 fue de 58.074 m2. La ocupación promedio del portafolio premium ascendió al 100% y la del portafolio total al 98,9%, gracias a la mejora en la ocupación del edificio Philips que se destina en su totalidad al negocio de Workplace. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m2 26,7.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

| (en ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios | 6.637 | 5.604 | 18,4% | 13.200 | 11.432 | 15,5% |
| Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios | -30.146 | -41.481 | -27,3% | 19.061 | -137.750 | - |
| Resultado Operativo | -25.223 | -37.192 | -32,2% | 29.317 | -128.863 | - |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 126 | 107 | 17,8% | 240 | 197 | 21,8% |
| EBITDA⁽¹⁾ | -25.097 | -37.085 | -32,3% | 29.557 | -128.666 | - |
| EBITDA Ajustado⁽¹⁾ | 5.049 | 4.396 | 14,9% | 10.496 | 9.084 | 15,5% |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, los ingresos de oficinas crecieron un 15,5% y el EBITDA Ajustado creció en la misma proporción comparado con el ejercicio anterior, principalmente por el efecto de la devaluación mayor a la inflación en las rentas denominadas en dólares y mejora en la ocupación del portafolio. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 79,6%.

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

| Oficinas y Otros | Fecha de Adquisición | Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾ | Ocupación ⁽²⁾ | Participación efectiva | 6M 26 - Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾ |
|--|----------------------|--|--------------------------|------------------------|---|
| Oficinas AAA & A | | | | | |
| Intercontinental Plaza ⁽³⁾ | Dic-14 | 2.979 | 100,0% | 100% | 671 |
| Dot Building | Nov-06 | 11.242 | 100,0% | 80% | 2.152 |
| Zetta Building | May-19 | 32.173 | 100,0% | 80% | 7.479 |
| 261 Della Paolera ⁽⁵⁾ | Dic-20 | 3.740 | 100,0% | 100% | 1.118 |
| Total Oficinas AAA & A | | 50.134 | 100.0% | | 11.420 |
| Oficinas B | | | | | |
| Philips Building ⁽⁶⁾ | Jun-17 | 7.940 | 90,3% | 100% | 1.780 |
| Total Oficinas B | | 7.940 | 90,3% | 100% | 1.780 |
| Total Segmento Oficinas⁽⁷⁾ | | 58.074 | 98,9% | | 13.200 |

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 31 de diciembre de 2025. No incluye espacios comunes y estacionamiento.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de diciembre de 2025.

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

(4) Corresponde a los ingresos acumulados del período en cuestión.

(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 de Workplace. Para el cálculo de la ocupación se excluye de la superficie alquilable 1.410 m² por encontrarse en obra.

(7) Para el cálculo de la ocupación total de Oficinas se excluye de la superficie alquilable 1.410 m² por encontrarse en obra.

IV. Hoteles

Los hoteles de la compañía están comenzando a mostrar cierta recuperación en sus niveles de ingresos y ocupación luego de la merma en la actividad observada en los últimos trimestres, debajo de los observados en los dos años anteriores, en un contexto aún desafiante para el turismo receptivo, principalmente asociado a la menor competitividad cambiaria del país.

| (en ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Ingresos | 23.427 | 20.540 | 14,1% | 42.611 | 40.182 | 6,0% |
| Resultado Operativo | 5.729 | 1.856 | 208,7% | 7.468 | 4.436 | 68,3% |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 1.213 | 1.197 | 1,3% | 2.413 | 2.388 | 1,0% |
| EBITDA | 6.942 | 3.053 | 127,4% | 9.881 | 6.824 | 44,8% |

Durante el primer semestre del ejercicio 2026, el segmento hoteles ha registrado un incremento en su nivel de ingresos de 6,0% comparado con el mismo período del ejercicio 2025, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 9.881 millones, incrementándose un 44,8% comparado con el mismo período de 2025. Asimismo, cabe mencionar que 47 habitaciones del Hotel Llao Llao se encuentran en obra afectando directamente 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 | 78,4% |
| Libertador ⁽²⁾ | 01/03/1998 | 100,00% | 200 | 76,7% |
| Llao Llao ⁽³⁾ | 01/06/1997 | 50,00% | 205 | 47,1% |
| Total | - | - | 718 | 69,0% |

(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

| | IIT 26 | IT 26 | IVT 25 | IIIT 25 | IIT 25 |
|--|--------|-------|--------|---------|--------|
| Ocupación Promedio | 69,0% | 58,0% | 56,4% | 65,1% | 67,1% |
| Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche) | 226,8 | 227,1 | 182,1 | 236,8 | 229,4 |

V. Ventas y Desarrollos

| (en ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a |
|--|----------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
| Ingresos | 2.930 | 6.991 | -58,1% | 7.300 | 9.069 | -19,5% |
| Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión | -77.576 | -109.019 | -28,8% | 41.383 | -325.210 | - |
| Resultado Operativo | -72.210 | -121.342 | -40,5% | 42.871 | -350.576 | - |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 188 | 64 | 193,8% | 261 | 124 | 110,5% |
| Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión | 1.461 | 3.586 | -59,3% | 1.461 | 3.602 | -59,4% |
| Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta | 12.013 | -5.636 | - | 12.013 | -15.586 | - |
| EBITDA ⁽¹⁾ | -72.022 | -121.278 | -40,6% | 43.132 | -350.452 | - |
| EBITDA Ajustado ⁽¹⁾ | -4.998 | -3.037 | 64,6% | -8.803 | -6.054 | 45,4% |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

El EBITDA Ajustado del segmento “Ventas y Desarrollos” registró una pérdida de ARS 8.803 millones durante el primer semestre del ejercicio 2026 comparado con una pérdida de ARS 6.054 millones durante el mismo período del ejercicio anterior.

VI. Otros

| (en ARS millones) | IIT 26 | IIT 25 | Var a/a | 6M 26 | 6M 25 | Var a/a |
|---|---------------|---------------|--------------|---------------|--------------|-------------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios | 3.069 | 2.234 | 37,4% | 5.717 | 4.037 | 41,6% |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 83 | 39 | 112,8% | -138 | -225 | -38,7% |
| Resultado Operativo | -2.862 | -2.330 | 22,8% | -6.724 | 12 | -56.133,3% |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 278 | 554 | -49,8% | 533 | 1.190 | -55,2% |
| EBITDA | -2.584 | -1.776 | 45,5% | -6.191 | 1.202 | -615,1% |
| EBITDA Ajustado | -2.667 | -1.815 | 46,9% | -6.053 | 1.427 | -524,2% |

VII. Operaciones financieras y Otros

Participación en Banco Hipotecario S.A. (“BHSA”)

BHSA es un banco líder en el segmento de generación de hipotecas de cuyo capital accionario, IRSA poseía un 29,12% al 31 de diciembre de 2025. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de seis meses del ejercicio 2026 una ganancia de ARS 5.021 millones comparada con una ganancia de ARS 19.351 millones en el mismo periodo de 2025, principalmente por menor margen financiero generado menor rendimiento de títulos públicos durante el segundo trimestre del ejercicio 2026. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

| 6M 26 | Centros comerciales | Oficinas | Ventas y desarrollos | Hoteles | Otros | Total |
|---------------------------------|---------------------|---------------|----------------------|--------------|---------------|----------------|
| Resultado Operativo | 248.490 | 29.317 | 42.871 | 7.468 | -6.724 | 321.422 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 3.066 | 240 | 261 | 2.413 | 533 | 6.513 |
| EBITDA | 251.556 | 29.557 | 43.132 | 9.881 | -6.191 | 327.935 |

| 6M 25 | Centros comerciales | Oficinas | Ventas y desarrollos | Hoteles | Otros | Total |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|--------------|----------------|-----------------|
| Resultado Operativo | 279.231 | -128.863 | -350.576 | 4.436 | 12 | -195.760 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 1.996 | 197 | 124 | 2.388 | 1.190 | 5.895 |
| EBITDA | 281.227 | -128.666 | -350.452 | 6.824 | 1.202 | -189.865 |
| Var EBITDA | -10,6% | - | - | 44,8% | -615,1% | - |

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

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

| | Total Segmento | Negocios Conjuntos* | Expensas y FPC | Eliminaciones Inter-segmentos | Estado de Resultados |
|---|----------------|---------------------|----------------|-------------------------------|----------------------|
| Ingresos | 234.536 | -1.366 | 58.911 | - | 292.081 |
| Costos | -51.498 | 145 | -59.063 | - | -110.416 |
| Resultado Bruto | 183.038 | -1.221 | -152 | - | 181.665 |
| Resultado por venta de propiedades de inversión | 185.049 | 663 | - | - | 185.712 |
| Gastos generales y de administración | -39.844 | 160 | - | 121 | -39.563 |
| Gastos de comercialización | -13.957 | 79 | - | - | -13.878 |
| Otros resultados operativos, netos | 7.136 | -12 | 316 | -121 | 7.319 |
| Resultado Operativo | 321.422 | -331 | 164 | - | 321.255 |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos | 10.706 | 584 | - | - | 11.290 |
| Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias | 332.128 | 253 | 164 | - | 332.545 |

*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 31 de diciembre de 2025:

| Tipo de Deuda | Moneda | Monto (USD MM) ⁽¹⁾ | Tasa | Vencimiento |
|--|------------|-------------------------------|----------|-------------|
| Préstamos y Descubiertos Bancarios | ARS | 16,2 | Variable | < 360 días |
| ON Clase XX | USD | 21,3 | 6,00% | jun-26 |
| ON Clase XVIII | USD | 21,4 | 7,00% | feb-27 |
| ON Clase XXII | USD | 15,8 | 5,75% | oct-27 |
| ON Clase XIV | USD | 67,1 | 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 | 667,0 | | |
| Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾ | USD | 364,2 | | |
| Deuda Neta IRSA | USD | 302,8 | | |

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.455,0 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 y Posteriores

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: Warrants – Post distribución de dividendos

El 10 de noviembre de 2025, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación (“warrants”) para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo entre sus accionistas que efectuó la sociedad con fecha 4 de noviembre de 2025. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,4818 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,6367 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,2917 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,2641 (de VN ARS 10)

Noviembre 2025: Ejercicio de Warrants

Entre el 17 y el 25 de noviembre de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose el alta un total de 1.132.453 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 299.081.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 773.057.700 a 774.190.153 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 53.853.144 a 53.161.206.

Noviembre y diciembre 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el trimestre, la Compañía firmó dos boletos de permuta por dos nuevos lotes de 4.400 m2 y una superficie vendible total estimada de 13.570 m2 pertenecientes a la etapa 1 y etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de ambas operaciones alcanza la suma de USD 11,8 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.

XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones) | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Activo no corriente | 3.463.183 | 2.934.157 | 4.200.580 | 3.950.366 | 4.636.052 |
| Activo corriente | 715.977 | 356.941 | 529.519 | 413.948 | 374.004 |
| Total Activo | 4.179.160 | 3.291.098 | 4.730.099 | 4.364.314 | 5.010.056 |
| Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante | 1.854.712 | 1.521.322 | 2.258.640 | 2.090.364 | 2.028.971 |
| Interés no controlante | 108.670 | 105.333 | 141.139 | 140.672 | 138.085 |
| Total Patrimonio Neto | 1.963.382 | 1.626.655 | 2.399.779 | 2.231.036 | 2.167.056 |
| Pasivo no corriente | 1.885.165 | 1.164.233 | 1.858.549 | 1.630.783 | 2.510.789 |
| Pasivo corriente | 330.613 | 500.210 | 471.771 | 502.495 | 332.211 |
| Total Pasivo | 2.215.778 | 1.664.443 | 2.330.320 | 2.133.278 | 2.843.000 |
| Total Pasivo y Patrimonio Neto | 4.179.160 | 3.291.098 | 4.730.099 | 4.364.314 | 5.010.056 |

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones) | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|-----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Resultado operativo | 321.255 | -197.039 | 553.674 | -155.416 | 460.685 |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos | 11.290 | 32.593 | 57.083 | 11.757 | -2.088 |
| Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias | 332.545 | -164.446 | 610.757 | -143.659 | 458.597 |
| Ingresos financieros | 4.879 | 2.124 | 13.659 | 2.401 | 2.739 |
| Costos financieros | -41.665 | -33.182 | -43.281 | -46.155 | -67.021 |
| Otros resultados financieros | 37.090 | 87.080 | -97.036 | 22.705 | 133.043 |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 14.758 | 9.209 | 93.273 | 76.861 | 7.465 |
| Resultados financieros, netos | 15.062 | 65.231 | -33.385 | 55.812 | 76.226 |
| Resultado antes de impuesto a las ganancias | 347.607 | -99.215 | 577.372 | -87.847 | 534.823 |
| Impuesto a las ganancias | -98.790 | 45.319 | -157.435 | 225.557 | -91.357 |
| Resultado del período | 248.817 | -53.896 | 419.937 | 137.710 | 443.466 |
| Otros resultados integrales del período | -1.415 | -1.847 | -12.708 | -5.082 | -7.536 |
| Resultado integral del período | 247.402 | -55.743 | 407.229 | 132.628 | 435.930 |
| Atribuible a: | | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | 233.876 | -53.658 | 391.343 | 129.511 | 439.658 |
| Interés no controlante | 13.526 | -2.085 | 15.886 | 3.117 | -3.728 |

XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

| (en ARS millones) | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2023 | 31.12.2022 | 31.12.2021 |
|---|----------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas | 84.235 | 104.209 | 96.095 | 94.920 | 81.537 |
| Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión | -33.645 | -19.527 | 147.878 | 30.073 | 110.671 |
| Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación | 43.995 | -79.219 | -258.617 | -234.945 | -105.881 |
| Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 94.585 | 5.463 | -14.644 | -109.952 | 86.327 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio | 202.094 | 45.091 | 51.713 | 163.059 | 40.420 |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo | -1.653 | -2.222 | -12.771 | -2.026 | -818 |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes | 1.115 | -108 | 21.636 | -437 | 308 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período | 296.141 | 48.224 | 45.934 | 50.644 | 126.237 |

XV. Índices comparativos

| (en ARS millones) | 31.12.2025 | | 31.12.2024 | | 31.12.2023 | | 31.12.2022 | | 31.12.2021 | |
|-----------------------------------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|------------|------|
| Liquidez | | | | | | | | | | |
| ACTIVO CORRIENTE | 715.977 | 2,17 | 356.941 | 0,71 | 529.519 | 1,12 | 413.948 | 0,82 | 374.004 | 1,13 |
| PASIVO CORRIENTE | 330.613 | | 500.210 | | 471.771 | | 502.495 | | 332.211 | |
| Solvencia | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO TOTAL | 1.963.382 | 0,89 | 1.626.655 | 0,98 | 2.399.779 | 1,03 | 2.231.036 | 1,05 | 2.167.056 | 0,76 |
| PASIVO TOTAL | 2.215.778 | | 1.664.443 | | 2.330.320 | | 2.133.278 | | 2.843.000 | |
| Inmovilización del Capital | | | | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 3.463.183 | 0,83 | 2.934.157 | 0,89 | 4.200.580 | 0,89 | 3.950.366 | 0,91 | 4.636.052 | 0,93 |
| ACTIVO TOTAL | 4.179.160 | | 3.291.098 | | 4.730.099 | | 4.364.314 | | 5.010.056 | |

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.

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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones) | | |
|--|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 |
| Resultado del período | 248.817 | -53.896 |
| Intereses ganados | -4.879 | -2.124 |
| Intereses perdidos | 31.974 | 28.381 |
| Impuesto a las ganancias | 98.790 | -45.319 |
| Depreciaciones y amortizaciones | 6.527 | 5.836 |
| EBITDA (no auditado) | 381.229 | -67.122 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | -185.712 | 306.605 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado | 1.461 | 3.602 |
| Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta | -12.013 | 15.586 |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos | -11.290 | -32.593 |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda | -14.758 | -9.209 |
| Otros resultados financieros | -27.399 | -82.279 |
| EBITDA Ajustado (no auditado) | 131.518 | 134.590 |

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, más pérdida por desvalorización de propiedades para la venta.

NOI, es una medición no 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones) | | |
|---|----------------|----------------|
| | 2025 | 2024 |
| Ganancia bruta | 181.665 | 172.242 |
| Gastos de comercialización | -13.878 | -12.744 |
| Depreciación y amortización | 6.527 | 5.836 |
| Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 1.461 | 3.602 |
| NOI (no auditado) | 175.775 | 168.936 |

XVIII. Reconciliación de FFO

Adicionalmente, en esta Reseña Informativa presentamos el Flujo de Fondos Operativo Ajustado (FFO Ajustado), el cual definimos como Resultado del periodo 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.

FFO Ajustado, es una medición no 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 seis meses finalizado el 31 de diciembre (en ARS millones) | | |
|--|---------------|---------------|
| | 2025 | 2024 |
| Resultado del período | 248.817 | -53.896 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | -185.712 | 306.605 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado | 1.461 | 3.602 |
| Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta | -12.013 | 15.586 |
| Depreciación y amortización | 6.527 | 5.836 |
| Otros resultados financieros | -27.399 | -82.279 |
| Impuesto diferido | 39.726 | -123.048 |
| Interés no controlante | -13.331 | 1.576 |
| Interés no controlante asociado al FV de PAMSA | 6.106 | -19.525 |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos | -11.290 | -32.593 |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | -14.758 | -9.209 |
| FFO Ajustado (no auditado) | 38.134 | 12.655 |

XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

De cara al próximo trimestre, observamos un escenario de mayor estabilidad y previsibilidad para la economía argentina, luego de los resultados electorales de octubre que ratificaron la continuidad del programa económico vigente. Este contexto comienza a reflejarse en una paulatina mejora de las expectativas, en una mayor visibilidad para la toma de decisiones de inversión y en un entorno más propicio para la planificación de proyectos de mediano y largo plazo en el sector inmobiliario.

En este marco, continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, enfocados en mejorar la experiencia de los visitantes y generar valor para locatarios y consumidores. La incorporación de nuevas marcas, incluyendo propuestas internacionales que ya se encuentran en obra o próximas a inaugurar, contribuirá a diversificar y enriquecer el mix comercial de nuestros shoppings.

En el segmento de oficinas, esperamos que se mantengan elevados niveles de ocupación, con demanda sostenida por espacios premium y ubicaciones estratégicas. En hotelería, si bien la competitividad cambiaría continúa representando un desafío, mantenemos una visión constructiva sobre la evolución del turismo receptivo a futuro.

En materia de desarrollos, avanzaremos con los proyectos actualmente en ejecución, entre los que se destacan el centro comercial Distrito Diagonal en La Plata, el Edificio del Plata en el microcentro de la Ciudad de Buenos Aires y Ramblas del Plata, el proyecto urbano más ambicioso de la compañía. Asimismo, está previsto el inicio del desarrollo de un nuevo edificio de oficinas dentro del complejo Polo Dot, que se integrará al edificio Zetta y se conectará directamente con el centro comercial DOT Baires Shopping, reforzando el atractivo y la escala del proyecto como polo urbano de usos mixtos. En paralelo, continuaremos explorando oportunidades de adquisición de activos inmobiliarios estratégicos que contribuyan al crecimiento y diversificación del portafolio.

Asimismo, continuaremos trabajando en la reducción y eficiencia de la estructura de costos, y evaluando distintas herramientas financieras, económicas y/o corporativas que permitan fortalecer la posición competitiva de la Sociedad y contar con la liquidez necesaria para afrontar sus obligaciones. Estas herramientas podrán incluir la disposición de activos en forma pública y/o privada —tanto inmuebles como valores negociables—, la emisión de acciones, obligaciones negociables, programas de recompra de acciones, entre otros instrumentos alineados con los objetivos estratégicos.

Mirando hacia adelante, seguiremos desarrollando proyectos innovadores que integren lo comercial y lo residencial, con foco en la experiencia, la calidad y la sustentabilidad. Confiamos en la solidez de nuestro portafolio y en la capacidad de nuestro equipo para continuar ejecutando con éxito la estrategia de negocio.

Eduardo S. Elsztain
Presidente

Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado

al 31 de diciembre de 2025 y 30 de junio de 2025

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

| | 31.12.2025 | 30.06.2025 |
|--|------------------|------------------|
| ACTIVO | | |
| Activo no corriente | | |
| Propiedades de inversión | 2.895.263 | 2.679.811 |
| Propiedades, planta y equipo | 61.828 | 61.823 |
| Propiedades para la venta | 172.042 | 142.547 |
| Activos intangibles | 20.814 | 20.720 |
| Derecho de uso de activos | 14.607 | 13.584 |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos | 210.680 | 203.676 |
| Activos por impuesto diferido | 7.595 | 7.909 |
| Créditos por impuesto a las ganancias | 63 | 66 |
| Créditos por ventas y otros créditos | 45.561 | 37.712 |
| Inversiones en activos financieros | 34.730 | 31.503 |
| Total del activo no corriente | 3.463.183 | 3.199.351 |
| Activo corriente | | |
| Propiedades para la venta | 48.120 | 40.797 |
| Inventarios | 1.718 | 1.396 |
| Créditos por impuesto a las ganancias | 353 | 402 |
| Créditos por ventas y otros créditos | 146.092 | 148.564 |
| Inversiones en activos financieros | 223.309 | 250.035 |
| Instrumentos financieros derivados | 244 | - |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 296.141 | 202.094 |
| Total del activo corriente | 715.977 | 643.288 |
| TOTAL DEL ACTIVO | 4.179.160 | 3.842.639 |
| PATRIMONIO NETO | | |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) | 1.854.712 | 1.803.334 |
| Interés no controlante | 108.670 | 107.622 |
| TOTAL DEL PATRIMONIO NETO | 1.963.382 | 1.910.956 |
| PASIVO | | |
| Pasivo no corriente | | |
| Préstamos | 872.134 | 582.661 |
| Pasivo por arrendamientos | 3.687 | 3.735 |
| Pasivos por impuesto diferido | 890.869 | 851.457 |
| Deudas comerciales y otras deudas | 71.113 | 69.655 |
| Provisiones | 47.234 | 36.769 |
| Remuneraciones y cargas sociales | 128 | 141 |
| Total del pasivo no corriente | 1.885.165 | 1.544.418 |
| Pasivo corriente | | |
| Préstamos | 113.180 | 156.967 |
| Pasivo por arrendamientos | 5.606 | 5.891 |
| Deudas comerciales y otras deudas | 140.553 | 138.173 |
| Impuesto a las ganancias a pagar | 49.244 | 63.581 |
| Provisiones | 6.350 | 5.927 |
| Instrumentos financieros derivados | - | 56 |
| Remuneraciones y cargas sociales | 15.680 | 16.670 |
| Total del pasivo corriente | 330.613 | 387.265 |
| TOTAL DEL PASIVO | 2.215.778 | 1.931.683 |
| TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 4.179.160 | 3.842.639 |

Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de seis y tres meses finalizados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

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

| | Seis meses | | Tres meses | |
|--|----------------|------------------|---------------|----------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| Ingresos | 292.081 | 279.069 | 152.667 | 151.352 |
| Costos | (110.416) | (106.827) | (56.593) | (60.700) |
| Resultado bruto | 181.665 | 172.242 | 96.074 | 90.652 |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 185.712 | (306.605) | (51.503) | 13.850 |
| Gastos generales y de administración | (39.563) | (37.227) | (21.974) | (21.446) |
| Gastos de comercialización | (13.878) | (12.744) | (7.089) | (6.563) |
| Otros resultados operativos, netos | 7.319 | (12.705) | 9.926 | (6.955) |
| Resultado operativo | 321.255 | (197.039) | 25.434 | 69.538 |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos | 11.290 | 32.593 | 15.526 | 20.995 |
| Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias | 332.545 | (164.446) | 40.960 | 90.533 |
| Ingresos financieros | 4.879 | 2.124 | 1.740 | 1.098 |
| Costos financieros | (41.665) | (33.182) | (20.926) | (16.635) |
| Otros resultados financieros | 37.090 | 87.080 | 49.712 | 56.255 |
| RECPAM | 14.758 | 9.209 | 10.370 | 3.174 |
| Resultados financieros, netos | 15.062 | 65.231 | 40.896 | 43.892 |
| Resultado antes de impuesto a las ganancias | 347.607 | (99.215) | 81.856 | 134.425 |
| Impuesto a las ganancias | (98.790) | 45.319 | (9.318) | (33.372) |
| Resultado del período | 248.817 | (53.896) | 72.538 | 101.053 |
| Otros resultados integrales: | | | | |
| <i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i> | | | | |
| Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i) | (1.415) | (1.847) | 141 | (1.141) |
| Total de otros resultados integrales del período | (1.415) | (1.847) | 141 | (1.141) |
| Resultado y otros resultados integrales del período | 247.402 | (55.743) | 72.679 | 99.912 |
| Resultado del período atribuible a: | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | 235.486 | (52.320) | 69.553 | 97.813 |
| Interés no controlante | 13.331 | (1.576) | 2.985 | 3.240 |
| Resultado integral atribuible a: | | | | |
| Accionistas de la sociedad controlante | 233.876 | (53.658) | 69.718 | 96.880 |
| Interés no controlante | 13.526 | (2.085) | 2.961 | 3.032 |
| Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: | | | | |
| Básico | 310,26 | (71,28) | 91,64 | 133,26 |
| Diluido | 283,72 | (71,28) | 83,80 | 115,76 |

Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado

por los períodos de tres meses finalizados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

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

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|-----------------|-----------------|
| Actividades operativas: | | |
| Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado | 147.241 | 112.486 |
| Impuesto a las ganancias pagado | (63.006) | (8.277) |
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas | 84.235 | 104.209 |
| Actividades de inversión: | | |
| Adquisición de participación en asociadas | (6.952) | - |
| Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos | - | (40) |
| Adquisición y mejoras de propiedades de inversión | (46.173) | (25.523) |
| Cobros por venta de propiedades de inversión | 1.490 | 8.610 |
| Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo | (4.108) | (3.429) |
| Cobros por venta de propiedades, planta y equipo | 2 | - |
| Adquisición de activos intangibles | (288) | (1.951) |
| Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos | 9 | - |
| Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos | - | 6.435 |
| (Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados | (1.395) | 33 |
| Adquisición de inversiones en activos financieros | (415.629) | (187.773) |
| Cobros por realización de inversiones en activos financieros | 345.738 | 177.127 |
| Intereses cobrados | 93.623 | 6.379 |
| Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas | 992 | 605 |
| Incremento de préstamos otorgados | (954) | - |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión | (33.645) | (19.527) |
| Actividades de financiación: | | |
| Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables | 263.390 | 110.031 |
| Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables | (77.204) | (20.157) |
| Obtención / (cancelación) neta de préstamos de corto plazo | 22.271 | (701) |
| Intereses pagados | (26.955) | (31.847) |
| Recompra de obligaciones negociables propias | - | (24.038) |
| Aportes del interés no controlante en subsidiarias | 173 | 171 |
| Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos | - | 87 |
| Dividendos pagados | (141.754) | (92.171) |
| Ejercicio warrants | 4.952 | 3.029 |
| Cancelación de pasivos por arrendamientos | (878) | (1.332) |
| Recompra de acciones propias | - | (22.291) |
| Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación | 43.995 | (79.219) |
| Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo | 94.585 | 5.463 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período | 202.094 | 45.091 |
| Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo | (1.653) | (2.222) |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes | 1.115 | (108) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período | 296.141 | 48.224 |

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 - 9° Piso Tel +(54
11) 4323 7400
www.irsa.com.ar
C1091AAQ - Cdad. Autónoma de Buenos Aires - Argentina

Relaciones con Inversores

Eduardo Elsztain - 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 Tel +(54
11) 4322 0033
Florida 537 18° Piso
C1005AAK - Cdad. Autónoma de Buenos Aires - Argentina

Agente de Registro y Transferencia

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

Auditores independientes de la compañía

PricewaterhouseCoopers Argentina Tel +(54
11) 4850 0000
Bouchard 557 7° Piso
C1107AAF - Cdad. Autónoma de Buenos Aires - Argentina

Agente Depositario de GDS's

The Bank of New York Mellon
P.O. Box 11258 Church Street
Station
New York - NY 10286 1258 - Estados Unidos de América
Tel (toll free) 1 888 BNY ADRS (269-2377)
Tel (international) 1 610 312 5315 shareowner-
svcs@bankofny.com



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