



Anuncio de Resultados

Período Fiscal 2025

Resumen Ejecutivo

Participe en la **Conferencia** del
Período Fiscal 2025



4 de septiembre de 2025



01:00 PM (Buenos Aires)



12:00 PM (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: 927 0140 4250

Contraseña: 770361

*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 2025 registró una ganancia de ARS 196.118 millones comparado con una pérdida de ARS 32.141 millones en el ejercicio anterior.

LOS INGRESOS AUMENTARON un 2,3% durante el ejercicio 2025 comparado con el ejercicio 2024 y el **EBITDA AJUSTADO DE RENTA** alcanzó los ARS 234.697 millones, ARS 210.741 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 15.584 millones en el segmento de oficinas y ARS 8.372 millones en el segmento Hoteles, decreciendo un 2% respecto al ejercicio 2024.

LOS INGRESOS Y EL EBITDA AJUSTADO del segmento de centros comerciales crecieron 8% y 10% respectivamente en 2025 comparado con el año anterior, en tanto la **OCUPACIÓN** del portafolio se mantuvo en niveles cercanos al 98%. Las **VENTAS DE LOCATARIOS**, tras un primer semestre de caída del consumo, se recuperaron con fuerza en la segunda mitad del año, cerrando el ejercicio con una leve caída del 2,8%.

DURANTE EL EJERCICIO ADQUIRIMOS el shopping Terrazas de Mayo y un inmueble lindero a Alto Avellaneda con potencial de expansión futura. Asimismo, iniciamos la obra de un nuevo **CENTRO COMERCIAL** a cielo abierto en **LA PLATA**, una de las ciudades más pobladas del país sin un centro comercial de escala.

En Oficinas, se evidenció un mayor retorno a la presencialidad en el sector, lo que impulsó la demanda por espacios premium. Nuestros edificios clase A+ y A alcanzaron **OCUPACIÓN CASI PLENA**. Concretamos una nueva venta en el edificio 261 Della Paolera, reduciendo el portafolio a 58.000 m² de ABL.

Durante el ejercicio, iniciamos las **OBRAS DE INFRAESTRUCTURA** y avanzamos en la comercialización de la Etapa 1 de nuestro principal proyecto: **RAMBLAS DEL PLATA**. Firmamos 13 transacciones (2 ventas en efectivo y 11 permutas), que totalizan aproximadamente 111.000 m² vendibles por un valor estimado de USD 81 millones.

En **MATERIA FINANCIERA**, regresamos al mercado de capitales internacional, luego de casi una década, con la emisión de las **OBLIGACIONES NEGOCIABLES** Clase XXIV por USD 300 millones a 10 años.



IRSA
LISTED
BYMA



IRS
LISTED
NYSE

Al 2 de septiembre de 2025

Acciones en Circulación
762.520.793

Acciones Propias en Cartera
162.774

GDS (Global Depository Share)
76,252,079

Warrants en Circulación
60.964.074

Market Capitalization
USD 1099,5 MM

Información de
Contacto

Website
www.irsa.com.ar

E-mail
ir@irsa.com.ar

X
[@IRSAIR](https://twitter.com/IRSAIR)

Teléfono
(+54) 911 4323-7449

CARTA A LOS ACCIONISTAS

Estimados Accionistas:

El ejercicio 2025 estuvo signado por un contexto económico desafiante, pero con señales alentadoras de recuperación durante el segundo semestre. La caída de la inflación, el blanqueo de capitales y el regreso del crédito hipotecario marcaron un cambio de tendencia que comienza a dinamizar el mercado inmobiliario. En este marco, IRSA logró consolidar su liderazgo en el sector, sosteniendo la solidez de su portafolio, avanzando en proyectos estratégicos y fortaleciendo su posición financiera.

Alcanzamos ingresos consolidados por ARS 468.526 millones y un EBITDA Ajustado de ARS 207.902 millones, impulsado por la fortaleza de nuestros segmentos de renta. La ganancia neta del ejercicio fue de ARS 196.118 millones.

Nuestro negocio de centros comerciales fue protagonista de la recuperación este año. Incorporamos un nuevo activo, Terrazas de Mayo, ubicado en el partido de Malvinas Argentinas, al noroeste del Gran Buenos Aires. Este centro comercial, que cuenta con 33.703 m² de superficie bruta locativa, 85 locales, 20 stands y 10 salas de cine, presenta una excelente oportunidad para reposicionar el activo, optimizar el mix de locatarios, elevar su ocupación y potenciar las ventas, a través de nuestra experiencia en gestión comercial. Con esta incorporación, el portafolio de IRSA alcanzó los 16 activos y una superficie alquilable de más de 370.000 m².

Adicionalmente, adquirimos un inmueble lindero a nuestro shopping Alto Avellaneda, uno de los centros comerciales más relevantes de la compañía en términos de facturación y tráfico de visitantes. El terreno adquirido cuenta con una superficie total de 86.861 m² y 32.660 m² construidos, con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 12,2 millones, consolidando nuestra presencia en una de las zonas más dinámicas del sur de la provincia de Buenos Aires.

Durante el ejercicio, las ventas de locatarios se recuperaron con fuerza hacia el segundo semestre, luego de un primer semestre de caída y la ocupación del portafolio alcanzó el 98%. El EBITDA Ajustado del segmento alcanzó los ARS 210.741 millones, con un crecimiento anual del 10%, demostrando la resiliencia del negocio y la vigencia de los centros comerciales como espacios de consumo, encuentro y experiencia.

El segmento de oficinas mostró una marcada recuperación durante el ejercicio. Los edificios clase A+ y A alcanzaron ocupación casi plena y el portafolio total se ubicó en 96,2%, reflejando el retorno gradual a la presencialidad y la preferencia por espacios premium en ubicaciones estratégicas. Las rentas se mantuvieron estables.

Durante el año, concretamos una nueva venta en el edificio "261 Della Paolera", lo que reafirma la liquidez y el valor de nuestros activos de oficinas. Tras esta operación, nuestro portafolio se redujo a 58.000 m² de ABL, manteniendo su perfil premium y adaptado a las nuevas demandas del mercado corporativo.

Tras dos años de resultados récord, el segmento hotelero en Argentina enfrentó una baja en sus ingresos y ocupación debido a la apreciación del peso argentino con respecto al dólar. La ocupación promedio fue del 61%, con Llao Llao manteniendo su liderazgo en el segmento premium. A pesar de la caída en EBITDA, seguimos invirtiendo en propuestas de calidad para fortalecer este negocio en el mediano plazo.

Uno de los principales logros del año fue el avance concreto del desarrollo urbano más ambicioso de la historia de IRSA: Ramblas del Plata. Este proyecto transformará Puerto Madero Sur con más de 866.000 m² de usos mixtos y capacidad para albergar a 10.000 familias, integrando ciudad, naturaleza y calidad de vida. Durante el ejercicio firmamos 2 boletos de venta y 11 contratos de permuta por 13 lotes de la Etapa I, que representan aproximadamente

111.000 m2 vendibles, por un valor estimado de USD 81 millones. Ya iniciamos las obras de infraestructura, marcando el comienzo de una nueva etapa de crecimiento para la compañía y para Buenos Aires.

En paralelo, seguimos avanzando con proyectos estratégicos como los desarrollos de usos mixtos en Caballito y Polo Dot, y la reconversión a residencial del Edificio Del Plata en pleno microcentro porteño. En este último caso, la comercialización de unidades en etapa de preventa avanza a buen ritmo y con valores atractivos, reflejando el interés del mercado por productos bien ubicados y de calidad. Un caso similar de buena performance comercial se dio en el proyecto Nuevo Quilmes II, en el Sur de la provincia de Buenos Aires, donde llevamos vendido 41 lotes unifamiliares recibidos en permuta por aproximadamente USD 5,8 millones.

Asimismo, iniciamos la obra de un nuevo centro comercial en la ciudad de La Plata, una de las localidades más pobladas de Argentina y con alto potencial de consumo, que hasta el momento no contaba con un shopping center de escala. El proyecto contempla un formato a cielo abierto, con aproximadamente 22.000 m2 de ABL, que combinará propuestas comerciales, gastronómicas y de entretenimiento.

En materia financiera, el hito más relevante del ejercicio fue el regreso de la compañía, después de casi una década, al mercado de capitales internacional, con una emisión por USD 300 millones a 10 años. Las Obligaciones Negociables Clase XXIV, emitidas en marzo de 2025, se destinarán a financiar proyectos de inversión, capital de trabajo y cancelación de pasivos. La operación incluyó un canje parcial de la Clase XIV, que permitió extender vencimientos y reducir la exposición de corto plazo. La compañía mantiene una estructura de capital sólida, con bajos niveles de endeudamiento, reflejados en un ratio de deuda neta/EBITDA de 1,2x.

Asimismo, continuamos con programas de recompra de acciones y distribuimos dividendos por aproximadamente ARS 90.000 millones, reafirmando nuestro compromiso con la creación de valor para nuestros accionistas. Durante el ejercicio, FIX SCR S.A. (afiliada de Fitch Ratings) elevó nuestra calificación crediticia a AAA(arg) con perspectiva estable, reflejando la confianza en la solidez de IRSA.

Ratificamos nuestro compromiso con la sostenibilidad y fuimos nuevamente incluidos en el Índice de Sustentabilidad de BYMA, que distingue a las 20 empresas líderes del país en materia ambiental, social y de gobierno corporativo. En materia ambiental, continuamos gestionando de forma responsable la energía, el agua y los residuos en nuestros centros comerciales, midiendo el impacto climático de nuestras operaciones y avanzando en acciones concretas para su mitigación. Mantenemos un portafolio de renta con estándares LEED consolidados, y actualmente el 72% de nuestras oficinas premium cuenta con esta certificación, reflejando nuestro compromiso con la eficiencia y la construcción sostenible.

En el plano social, seguimos fortaleciendo nuestra labor comunitaria, tanto en forma directa como a través de Fundación IRSA, con foco en educación, inclusión y desarrollo social, generando alianzas con organizaciones del tercer sector y promoviendo la participación de nuestros colaboradores.

De cara al futuro, vemos un escenario de oportunidades para el real estate argentino. El regreso del crédito hipotecario, la recuperación del salario y la flexibilización en el acceso a moneda extranjera impulsarán la actividad inmobiliaria, mientras que la recuperación del consumo fortalecerá el desempeño de nuestros centros comerciales. Nuestro foco es seguir avanzando con el desarrollo y comercialización de Ramblas del Plata y otros proyectos de usos mixtos, consolidar el crecimiento de nuestro portafolio de renta premium y continuar generando valor de largo plazo para nuestros accionistas.

Estamos convencidos de que IRSA, con la calidad de sus activos, la visión de largo plazo de su management y el compromiso de sus colaboradores seguirá siendo un actor clave en la transformación urbana y el desarrollo económico de la Argentina.

Agradecemos el apoyo permanente de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

Eduardo S. Elsztein
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 fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- **Tipo de Cambio:** En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alcúotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

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 su situación patrimonial y financiera. La memoria y los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Resultados Consolidados

(en ARS millones)	IVT 25	IVT 24	Var a/a	PF 25	PF 24	Var a/a
Ingresos	112.294	105.024	6,9%	468.526	458.059	2,3%
Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	147.935	149.034	-0,7%	-2.500	-488.794	-99,5%
Resultado Operativo	178.401	190.213	-6,2%	172.615	-265.867	-
Depreciaciones y Amortizaciones	2.749	2.356	16,7%	10.510	9.130	15,1%
EBITDA ⁽¹⁾	181.150	192.569	-5,9%	183.125	-256.737	-
EBITDA ajustado ⁽¹⁾	43.500	43.535	-0,1%	207.902	256.492	-18,9%
Resultado del Período	158.947	152.547	4,2%	196.118	-32.141	-
Atribuible a accionistas de la sociedad controlante	159.756	147.827	8,1%	195.182	-25.621	-
Atribuible a interés no controlante	-809	4.720	-117,1%	936	-6.520	-

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Los ingresos del Grupo aumentaron un 2,3% durante el ejercicio 2025 comparado con el ejercicio 2024 mientras que el EBITDA ajustado alcanzó los ARS 207.902 millones, disminuyendo un 18,9% comparado con 2024. El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 243.697 millones, ARS 210.741 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 15.584 millones en el segmento de oficinas y ARS 8.372 millones en el segmento Hoteles, decreciendo un 2% respecto al ejercicio 2024.

El resultado neto para el ejercicio 2025 registró una ganancia de ARS 196.118 millones comparado con una pérdida de ARS 32.141 millones en el ejercicio anterior.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión 2025 vs 2024

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 486.294 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 488.794 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 2.500 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 489.302 millones (de la cual una pérdida de ARS 20.824 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 97.015 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 371.060 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 403 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 27 millones (de la cual una ganancia de ARS 443.974 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 148.941 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 294.436 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 570 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 a la inflación; la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 27 puntos porcentuales por debajo de la inflación; (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 400 puntos básicos respecto del período fiscal anterior.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compraventa. Esta situación permite observar precios de compraventa relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestros segmentos de Oficinas y Ventas y desarrollos el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ya que, en términos reales, la variación del tipo de

cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 77 puntos porcentuales por debajo de la inflación. Las valuaciones en dólares se mantuvieron en valores similares a las del ejercicio 2024.

II. Centros comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 371.242 m² de ABL, creciendo un 10% respecto al año anterior producto de la adquisición del centro comercial Terrazas de Mayo, ubicado en el Gran Buenos Aires (ver XI - Hechos Relevantes del Ejercicio y Posteriores). Las ventas reales de los locatarios de nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 3.062.900 millones durante el ejercicio 2025, apenas 2,8% por debajo del ejercicio 2024.

La ocupación del portafolio se mantuvo elevada en 97,7%.⁽¹⁾

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

	IVT 25	IIIT 25	IIT 25	IT 25	IVT 24
Superficie Alquilable Total (m ²)	371.242	371.186	370.897	336.884	336.545
Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda constante)	730.319	655.513	919.704	757.364	707.650
Ocupación	97,7%. ⁽¹⁾	98,1%. ⁽¹⁾	97,7%. ⁽¹⁾	96,8%	97,6%

(1) Excluyendo "Terrazas de Mayo" adquirido recientemente.

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

(en ARS millones)	IVT 25	IVT 24	Var a/a	PF 25	PF 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	67.331	63.326	6,3%	270.531	250.468	8,0%
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	229.619	1.132	20184,4%	443.974	-20.824	-
Resultado Operativo	282.384	49.005	476,2%	650.765	168.063	287,2%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.167	655	78,2%	3.950	2.589	52,6%
EBITDA⁽¹⁾	283.551	49.660	471,0%	654.715	170.652	283,7%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	53.932	48.528	11,1%	210.741	191.476	10,1%

(2) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Los ingresos del segmento durante el ejercicio 2025 alcanzaron los ARS 270.531 millones, un incremento del 8,0% respecto del ejercicio anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 210.741 millones, un 10,1% por encima del registrado en el ejercicio 2024.

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	20.715	139	98,9%	100%
Abasto Shopping (4)	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.253	153	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.849	121	93,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.845	106	98,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	89	91,0%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.373	159	99,3%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	72	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.502	62	100,0%	90,0%
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.703	85	88,6%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	96,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.039	128	100,0%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	97,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.572	67	92,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.703	82	99,1%	99,95%
Patio Olmos (5)	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			371.242	1.561	97,7% (6)	

(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.

(6) Excluyendo "Terrazas de Mayo", adquirido recientemente.

Ventas de locatarios acumuladas al 30 de junio (1)

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	354.725	409.246	432.597	356.542	132.501
Abasto Shopping	399.402	427.034	471.889	364.252	117.099
Alto Avellaneda	343.522	325.486	323.055	255.450	96.446
Alcorta Shopping	207.171	237.152	254.672	243.710	101.472
Patio Bullrich	107.006	131.228	141.045	129.068	65.590
Dot Baires Shopping	276.459	266.262	265.300	226.122	89.549
Soleil Premium Outlet	193.646	196.182	175.632	161.575	77.231
Distrito Arcos	209.493	245.204	246.426	209.681	113.671
Terrazas de Mayo	50.830	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	113.330	125.855	135.030	128.811	95.644
Alto Rosario Shopping	338.666	330.115	373.557	337.113	202.512
Mendoza Plaza Shopping	193.527	192.827	202.127	191.229	164.907
Córdoba Shopping	101.243	105.782	117.459	107.425	67.111
La Ribera Shopping (2)	51.428	51.290	59.246	51.254	24.952
Alto Comahue	122.452	108.094	100.730	81.193	36.879
Patio Olmos (3)	-	-	-	-	-
Total de ventas	3.062.900	3.151.757	3.298.765	2.843.425	1.385.564

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

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Indumentaria y Calzado	1.676.386	1.825.399	1.928.404	1.700.925	770.864
Entretenimiento	89.913	83.808	94.307	67.880	10.482
Hogar y decoración	80.016	76.655	81.119	76.937	39.799
Electro	371.064	364.942	365.464	268.891	105.739
Gastronomía	414.795	406.805	382.356	427.579	219.408
Varios	76.741	71.769	57.412	45.810	19.353
Servicios	342.241	321.269	389.703	255.403	160.845
Tienda Departamental ⁽²⁾	11.744	1.110	-	-	59.074
Total de ventas	3.062.900	3.151.757	3.298.765	2.843.425	1.385.564

(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. 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 acumulados al 30 de junio

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	150.216	107.689	98.811	65.919	45.070
Alquileres Porcentuales	52.998	86.850	101.091	93.523	26.423
Total de alquileres	203.214	194.539	199.902	159.442	71.493
Publicidad no tradicional	11.277	8.438	5.372	4.445	2.010
Ingresos por cargos de admisión	26.946	24.182	20.740	15.669	14.426
Gerenciamiento	2.487	2.224	2.155	2.337	2.465
Estacionamiento	14.830	11.665	10.847	6.433	683
Comisiones	9.869	7.855	5.941	4.590	3.294
Otros	232	275	427	471	3.282
Subtotal	268.855	249.178	245.384	193.387	97.653
Otros Ingresos ⁽¹⁾	1.676	1.290	339	181	166
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-	-	-368
Total	270.531	250.468	245.723	193.568	97.451

(1) Al 30 de junio de 2025 incluye ARS 243,2 millones por Patio Olmos y ARS 411,7 millones por ingresos de sponsorship producción BAF y ARS 1.022,6 millones por ingresos de stands de Re! Outlet.

III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con una vacancia en el orden del 14,46% en el mercado premium de la Ciudad de Buenos Aires, mostrando una leve mejora en comparación al trimestre anterior. Los precios de alquiler no sufrieron grandes modificaciones durante el segundo trimestre del año. Los inmuebles de categoría A+ presentan un precio promedio de 23,4 USD/m² y los de clase A de 19,9 USD/m². En cuanto al precio promedio por submercado, Plaza San Martín, Norte CABA y Plaza Roma reflejan los más elevados con registros de 26,3 USD/m², 25,78 USD/m² y 24,73 USD/m² respectivamente.

Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

	IVT 25	IIIT 25	IIT 25	IT 25	IVT 24
Superficie alquilable (m ²)	58.074	58.074	58.074	59.271	59.348
Ocupación Total	96,2%	96,4%	94,3%	92,3%	89,4%
Ocupación clase A+ y A	99,6%	100,0%	100,0%	97,9%	95,5%
Ocupación clase B	75,3%	69,2%	58,7%	56,1%	50,6%
Renta (USD/m ²)	25,5	25,7	25,5	24,6	24,4

La superficie total alquilable durante el cuarto trimestre del ejercicio 2025 fue de 58.074 m², en línea con los trimestres anteriores. La ocupación promedio del portafolio A+ y A se mantuvo cerca del 100%, alcanzando un 99,6% mientras la renta promedio se mantuvo en el orden de los 25,5 USD/m².

Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

(en ARS millones)	IVT 25	IVT 24	Var a/a	PF 25	PF 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	5.231	4.849	7,9%	20.065	22.646	-11,4%
Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión.	-38.189	90.174	-142,4%	-148.941	-97.015	53,5%
Resultado Operativo	-34.209	94.100	-136,4%	-133.724	-78.849	69,6%
Depreciaciones y Amortizaciones	100	72	38,9%	367	340	7,9%
EBITDA⁽¹⁾	-34.109	94.172	-136,2%	-133.357	-78.509	69,9%
EBITDA Ajustado⁽¹⁾	4.080	3.998	2,1%	15.584	18.506	-15,8%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Durante el ejercicio 2025, los ingresos de oficinas disminuyeron un 11,4% mientras que el EBITDA Ajustado disminuyó un 15,8% comparado con el ejercicio anterior, principalmente por menores resultados operativos a causa de las ventas realizadas. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 77,7%.

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

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m ²) ⁽¹⁾	Ocupación ⁽²⁾	Participación efectiva	Ingresos por alquileres (ARS millones) ⁽⁴⁾
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%	1.120
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	3.256
Zetta Building	May-19	32.173	99,3%	80%	11.958
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	1.959
Total Oficinas AAA & A		50.134	99,6%		18.293
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	7.940	75,3%	100%	1.772
Total Oficinas B		7.940	75,3%	100%	1.772
Subtotal Oficinas		58.074	96,2%		20.065

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2025. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

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

(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.

IV. Hoteles

La actividad hotelera registró una baja en sus ingresos y ocupación durante este año producto de la apreciación del peso con respecto al dólar estadounidense en Argentina. A pesar de ello, el exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el segmento corporativo. En estos últimos, estamos trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación de los congresos y eventos empresariales.

Durante el ejercicio 2025 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 25	IVT 24	Var a/a	PF 25	PF 24	Var a/a
Ingresos	12.626	13.755	8,2%	64.596	85.840	-24,7%
Resultado Operativo	-1.880	-785	139,5%	4.190	25.202	-83,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	1.050	1.093	-3,9%	4.182	4.298	-2,7%
EBITDA	-830	308	-369,5%	8.372	29.500	-71,6%

Los ingresos y el EBITDA del segmento alcanzaron los ARS 64.596 millones y ARS 8.372 millones respectivamente, un 24,7% y 71,6% por debajo del ejercicio 2024.

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

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación	Cantidad de Habitaciones	Ocupación ⁽⁴⁾
Intercontinental ⁽¹⁾	Nov-97	76,34%	313	67,9%
Libertador ⁽²⁾	Mar-98	100,00%	200	54,6%
Llao Llao ⁽³⁾	Jun-97	50,00%	205	56,5%
Total	-	-	718	60,9%

(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 en el período de 12 meses.

Indicadores operativos y financieros correspondientes al segmento de Hoteles

	IVT 25	IIIT 25	IIT 25	IT 25	IVT 24
Ocupación Promedio	56,4%	65,1%	67,1%	55,1%	49,8%
Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche)	182,1	236,8	229,4	256,4	197,7

V. Ventas y desarrollos

(en ARS millones)	IVT 25	IVT 24	Var a/a	PF 25	PF 24	Var a/a
Ingresos	1.728	708	144,1%	12.761	12.891	-1,0%
Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión	-41.146	57.665	-171,4%	-294.436	-371.060	-20,7%
Resultado Operativo	-56.453	54.276	-204,0%	-333.395	-385.180	-13,4%
Depreciaciones y Amortizaciones	52	64	-18,8%	210	247	-15,0%
Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-	-	-	3.152	43.604	-92,8%
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	-10.285	-	-	-19.125	-	-
EBITDA ⁽¹⁾	-56.401	54.340	-203,8%	-333.185	-384.933	-13,4%
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	-4.970	-3.325	49,5%	-16.472	29.731	-155,4%

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" registró una pérdida de ARS 16.472 millones durante el ejercicio 2025, un 155,4% inferior al registrado durante el ejercicio anterior, producto del impacto de un menor resultado realizado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión debido a menores ventas registradas durante el ejercicio.

A continuación, se detalla información sobre propiedades para la venta y reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2025:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno	Superficie construable	ABL	Superficie vendible	Valor libros (mm de ARS)
			(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	
PERMUTAS⁽²⁾							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	1.610	4.820
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.694	3.987
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	608	1.332
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.339	8.115
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.515	2.600
Ramblas del Plata – Permutas Etapa 1	100%	10/7/1997	-	-	-	16.885	87.890
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	6.278
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II)	100%	19/4/2022	-	-	-	56.491	17.048
Total Permutas (Residencial)						84.050	132.070
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	184.813	734.175	-	587.341	419.278
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	8.657
Polo Dot - GIGA y EXA – CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	-	38.395	37.867
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	37.311
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	9.890
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	14.557
Puerto Retiro – CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Subtotal Usos Mixtos			11.368.566	5.563.283	-	701.013	527.560
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	13.376
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	65.450	6.535
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	58.494	4.936
Parcelas Rosario – Santa Fe	100%	9/11/2024	13.750	48.126	-	41.390	14.835
Neuquén - Parcela Viviendas – Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	42.800	5.852
Subtotal Residencial			36.517	162.318	-	239.391	45.534
La Plata - Parcela Ctro. Com. Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	22.844	-	6.142
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	10.627
Subtotal Retail			33.167	44.112	30.644	-	16.769
Polo Dot - Ampliación Zetta - CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	46
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	5.931
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	9.400	7.500	-	2.176
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba ⁽²⁾	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	2.412
Subtotal Oficinas			13.079	28.090	37.763	-	10.565
Total Futuros Desarrollos			11.451.329	5.797.803	68.407	940.404	600.428
Otras Reservas⁽¹⁾			3.305.974	-	-	-	19.514
Total Reservas de Tierra			14.757.303	5.797.803	68.407	940.404	619.942

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao.

(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 construable 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 2025:

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%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		53.521	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Total en Oficinas + Residencial		41.119	
Total Expansiones		94.640	

VI. Otros

(en ARS millones)	IVT 25	IVT 24	Var a/a	PF 25	PF 24	Var a/a
Ingresos por ventas, alquileres y servicios	1.950	1.583	23,2%	6.709	5.357	25,2%
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-59	-342	-82,7%	-570	-403	41,4%
Resultado Operativo	-8.696	-6.210	40,0%	-10.954	6.861	-259,7%
Depreciaciones y Amortizaciones	372	503	-26,0%	1.856	1.769	4,9%
Recupero provisión honorarios directores				-	19.169	-100,0%
EBITDA	-8.324	-5.707	45,9%	-9.098	8.630	-205,4%
EBITDA Ajustado	-8.265	-5.365	54,1%	-8.528	-10.136	-15,9%

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 30 de junio de 2025. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el ejercicio 2025 una ganancia de ARS 13.639 millones comparado con una ganancia de ARS 40.782 millones en el ejercicio 2024. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gob.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

VIII. EBITDA por segmento (ARS millones)

PF 25	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	650.765	-133.724	-333.395	4.190	-10.954	176.882
Depreciaciones y amortizaciones	3.950	367	210	4.182	1.856	10.565
EBITDA	654.715	-133.357	-333.185	8.372	-9.098	187.447

PF 24	Centros comerciales	Oficinas	Ventas y desarrollos	Hoteles	Otros	Total
Resultado Operativo	168.063	-78.849	-385.180	25.202	6.861	-263.903
Depreciaciones y amortizaciones	2.589	340	247	4.298	1.769	9.243
EBITDA	170.652	-78.509	-384.933	29.500	8.630	-254.660
Var EBITDA	283,7%	69,9%	-13,4%	-71,6%	-205,4%	-

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 ⁽¹⁾	Expensas y FPC	Eliminaciones Inter-segmentos	Estado de Resultados
Ingresos	374.662	-2.172	96.036	-	468.526
Costos	-87.365	204	-96.575	-	-183.736
Resultado Bruto	287.297	-1.968	-539	-	284.790
Resultado por venta de propiedades de inversión	27	-2.527	-	-	-2.500
Gastos generales y de administración	-69.135	299	-	197	-68.639
Gastos de comercialización	-24.108	126	-	-	-23.982
Otros resultados operativos, netos	-17.199	-2	344	-197	-17.054
Resultado Operativo	176.882	-4.072	-195	-	172.615
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	25.332	2.592	-	-	27.924
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	202.214	-1.480	-195	-	200.539

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

X. Deuda financiera y otras

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2025:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	3,3	Variable	< 360 días
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
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	293,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	USD	527,4		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	333,1		
Deuda Neta IRSA	USD	194,3		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.205,0 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

Julio 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

El 11 de julio de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 15.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 12 de septiembre de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones, habiendo adquirido el equivalente a 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa aprobado y 1,56% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

El 1 de agosto de 2024, la Compañía adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 m² y una superficie construida de 32.660 m², con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

Septiembre y noviembre 2024, febrero y mayo 2025: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2024, febrero y mayo 2025, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 21.061.631 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 6.355.603.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 741.459.162 a 762.520.793 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.414.591.620 a 7.625.207.930, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 75.668.184 a 60.964.074.

Octubre 2024: Venta de piso en “261 Della Paolera”

El 15 de octubre de 2024, la Compañía comunicó que ha vendido un piso de la torre “261 Della Paolera” ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m² y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (dólar MEP) (~USD/m² 6.000), de los cuales USD 6,0 millones ya fueron abonados y el saldo de USD 1,1 millones, gravado con una hipoteca de primer grado, será cancelado en 24 cuotas mensuales devengando una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.740 m² además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios.

Octubre 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 23 de octubre de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables dólar MEP en el mercado local por un total de USD 67,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXII: denominadas en dólares por USD 15,8 millones, a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XXIII: denominadas en dólares por USD 51,5 millones, a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2029 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Octubre 2024: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024, 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 90.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 25.700.000 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024.
- La emisión y oferta pública de acciones complementarias para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones.

Con fecha 5 de noviembre de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 90.000.000.000 equivalente al 1.261,1712782686% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 126,11712782686 y un monto por GDS de ARS 1.261,1712782686.

En la misma fecha, la Compañía distribuyó acciones propias las cuales constituyen 0,036013446502 acciones por acción ordinaria y 0,36013446502 por GDS, un porcentaje del 3,6013446502% sobre el capital social representado por 713.622.341 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

Noviembre 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 8 de noviembre de 2024, 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 y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuó la sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. 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: 1,3070 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3307 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10)

Diciembre 2024: Adquisición Centro Comercial “Terrazas de Mayo”

Con fecha 3 de diciembre de 2024, La Sociedad anunció que efectivizó, mediante firma de boleto con posesión y transferencia de fondo de comercio, la adquisición del centro comercial “Terrazas de Mayo”, ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires, aproximadamente a 40 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires.

El centro comercial contaba con 90 locales, 20 stands y una superficie de ABL de aproximadamente 33.720 m², que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 16,65 millones, representativa del 60% del total. El saldo, de USD 11,1 millones, será abonado de la siguiente manera: 50% con la escritura traslativa de dominio, que se estima tendrá lugar en 2025 y 50% a los 36 meses.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 16 activos, de los cuales 15 son operados por IRSA totalizando 370.000 m² de ABL.

Enero a julio 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el ejercicio 2025, la Compañía firmó 2 boletos de venta y 11 contratos de permuta con distintos desarrolladores por 13 lotes de la Etapa I extendida del proyecto “Ramblas del Plata”.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 17 de julio de 2025, IRSA firmó una adenda al boleto de compraventa del 27 de enero de 2025 la cual consistió en el cambio de uno de los lotes abonándose un adicional de USD 3,5 millones en efectivo y agregándose al precio la entrega de m² vendibles por un valor de USD 3,6 millones. Esta operación agrega al acuerdo original un valor de USD 7,1 millones por 5.000 m² vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

Estos lotes cuentan con una superficie vendible estimada de 110.585 m² y las operaciones alcanzan un valor total de aproximadamente. USD 81,1 millones.

La Etapa I extendida consta de 20 lotes con una superficie aproximada de 163.800 m², lo que representa un 23,4% de la superficie vendible total del proyecto y actualmente quedan 7 lotes pendientes de comercialización.

Marzo 2025: Mejora de calificación de riesgo

La compañía informa que FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación local de emisor de largo plazo de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. de categoría AA+(arg) a AAA(arg), Perspectiva Estable, y confirmó en categoría A1+(arg) la calificación de emisor de corto plazo.

Marzo 2025: Emisión Obligaciones Negociables Clase XXIV y Canje ON Clase XIV

El 31 de marzo de 2025, la compañía emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV por un valor nominal de USD 300 millones con el objetivo de financiar proyectos de inversión, capital de trabajo y cancelar pasivos existentes.

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.

Del monto emitido, USD 242,2 millones fueron suscriptos en efectivo, a un precio de emisión de 96,903% del valor nominal.

Adicionalmente, USD 57,8 millones fueron resultado del canje anticipado de las Obligaciones Clase XIV, el cual tenía una contraprestación de canje anticipada de 1,04 veces sobre el monto canjeado. Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2025, como resultado del canje tardío, se emitieron USD 0,45 millones, el cual tenía una contraprestación de 1,0 veces sobre el monto canjeado. En las liquidaciones correspondientes al canje, se abonaron los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XIV hasta la fecha de emisión y liquidación, según correspondía en cada caso.

En las fechas de liquidación (anticipado y tardío) del canje, se realizaron las cancelaciones parciales de las ON Clase XIV, quedando un monto en circulación de USD 85,2 millones.

Mayo 2025: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2024

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)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Activo no corriente	2.799.233	2.807.977	3.322.296	3.689.214	3.824.532
Activo corriente	562.836	317.494	363.761	473.678	254.969
Total Activo	3.362.069	3.125.471	3.686.057	4.162.892	4.079.501
Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante	1.577.804	1.503.846	1.875.380	1.773.873	1.132.245
Interés no controlante	94.163	102.883	115.670	121.437	382.570
Total Patrimonio Neto	1.671.967	1.606.729	1.991.050	1.895.310	1.514.815
Pasivo no corriente	1.351.271	1.135.457	1.302.776	1.302.457	2.159.293
Pasivo corriente	338.831	383.285	392.231	965.125	405.393
Total Pasivo	1.690.102	1.518.742	1.695.007	2.267.582	2.564.686
Total Pasivo y Patrimonio Neto	3.362.069	3.125.471	3.686.057	4.162.892	4.079.501

XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Resultado operativo	172.615	-265.867	-135.396	292.188	-108.937
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	27.924	47.454	13.580	-3.960	-80.200
Ganancia / (Pérdida) antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	200.539	-218.413	-121.816	288.228	-189.137
Ingresos financieros	6.439	47.250	4.272	5.168	6.610
Costos financieros	-45.351	-68.380	-71.876	-102.656	-133.641
Otros resultados financieros	68.329	147.418	73.888	198.682	214.570
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	11.342	3.453	74.193	31.144	-26.463
Resultados financieros, netos	40.759	129.741	80.477	132.338	61.076
Resultado antes de impuesto a las ganancias	241.298	-88.672	-41.339	420.566	-128.061
Impuesto a las ganancias	-45.180	56.531	342.262	-30.928	-396.866
Resultado del período de las operaciones continuadas	196.118	-32.141	300.923	389.638	-524.927
Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos	-	-	-	-	-163.399
Resultado del período	196.118	-32.141	300.923	389.638	-688.326
Otros resultados integrales del período	-802	-5.319	-6.659	-1.959	-209.355
Resultado integral del período	195.316	-37.460	294.264	387.679	-897.681
<u>Atribuible a:</u>					
Accionistas de la sociedad controlante	194.577	-30.663	290.295	383.840	-637.409
Interés no controlante	739	-6.797	3.969	3.839	-260.272

XIV. Estructura de flujo de efectivo resumida comparativa

(en ARS millones)	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023	30.06.2022	30.06.2021
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	260.719	144.309	189.035	141.560	26.677
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	-82.271	116.065	136.966	125.011	1.233.426
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	35.515	-266.206	-420.214	-152.573	-884.789
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	213.963	-5.832	-94.213	113.998	375.314
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	39.452	45.246	142.669	35.363	2.485.235
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	-91.066	-15.158	-6.190	-4.449	-4.144
Desconsolidación de subsidiarias	-	-	-	-	-2.661.221
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	14.471	15.196	2.980	-2.243	-159.821
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	176.820	39.452	45.246	142.669	35.363

XV. Índices comparativos

(en ARS millones)	30.06.2025		30.06.2024		30.06.2023		30.06.2022		30.06.2021	
Liquidez										
ACTIVO CORRIENTE	562.836	1,66	317.494	0,83	363.761	0,93	473.678	0,49	254.969	0,63
PASIVO CORRIENTE	338.831		383.285		392.231		965.125		405.393	
Solvencia										
PATRIMONIO NETO TOTAL	1.671.967	0,99	1.606.729	1,06	1.991.050	1,17	1.895.310	0,84	1.514.815	0,59
PASIVO TOTAL	1.690.102		1.518.742		1.695.007		2.267.582		2.564.686	
Inmovilización del Capital										
ACTIVO NO CORRIENTE	2.799.233	0,83	2.807.977	0,90	3.322.296	0,90	3.689.214	0,89	3.824.532	0,94
ACTIVO TOTAL	3.362.069		3.125.471		3.686.057		4.162.892		4.079.501	
Rentabilidad										
RESULTADO DEL EJERCICIO	196.118	0,12	-32.141	-0,02	300.923	0,15	389.638	0,23	-688.326	-0,28
PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO	1.639.348		1.798.890		1.943.180		1.705.063		2.444.160	

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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2025	2024
Resultado del ejercicio	196.118	-32.141
Intereses ganados	-6.439	-47.250
Intereses perdidos	39.410	56.264
Impuesto a las ganancias	45.180	-56.531
Depreciaciones y amortizaciones	10.510	9.130
EBITDA (no auditado)	284.779	-70.528
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.500	488.794
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	3.152	43.604
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	19.125	-
Recupero provisión	-	-19.169
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-27.924	-47.454
Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-11.342	-3.453
Otros resultados financieros	-62.388	-135.302
EBITDA Ajustado (no auditado)	207.902	256.492

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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2025	2024
Ganancia bruta	284.790	305.755
Gastos de comercialización	-23.982	-24.200
Depreciación y amortización	10.510	9.130
Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	3.152	43.604
NOI (no auditado)	274.470	334.289

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 doce meses finalizado el 30 de junio (en ARS millones)		
	2025	2024
Resultado del ejercicio	196.118	-32.141
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	2.500	488.794
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado	3.152	43.604
Resultado por desvalorización de propiedades para la venta	19.125	-
Recupero provisión	-	-19.169
Depreciación y Amortización	10.510	9.130
Otros resultados financieros	-62.388	-135.302
Impuesto diferido	-34.985	-80.777
Interés no controlante	-936	6.520
Interés no controlante asociado al FV de PAMSA	-16.953	-24.406
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	-27.924	-47.454
Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda	-11.342	-3.453
FFO Ajustado	76.877	205.346

XIX. Breve comentario sobre perspectivas para el próximo ejercicio

De cara al próximo ejercicio, el escenario macroeconómico combina señales de recuperación con elementos de incertidumbre asociados al contexto político. En octubre próximo se celebrarán elecciones legislativas en Argentina, que podrían redefinir la composición del Congreso y el rumbo económico del país, con impacto en la confianza, la inversión y el consumo.

Continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, con la convicción de que nuestras propuestas de servicio y experiencia seguirán generando valor para consumidores y marcas. Observamos un mayor interés de marcas internacionales por desembarcar en el país, lo que podría enriquecer el mix comercial de nuestros shoppings y fortalecer su propuesta de valor.

En oficinas, esperamos que continúe la tendencia positiva en ocupación, con estabilidad en los valores de renta y preferencia por activos bien ubicados y sustentables. En hotelería, el principal desafío sigue siendo la competitividad cambiaria, aunque mantenemos una visión constructiva sobre el potencial del turismo receptivo en el mediano plazo.

En materia de desarrollos, seguiremos avanzando con la comercialización y ejecución de los proyectos residenciales en Caballito, Polo Dot y Edificio Del Plata, al tiempo que consolidamos los avances en La Plata y en el desarrollo de largo plazo de Ramblas del Plata, el proyecto urbano más ambicioso de la historia de IRSA.

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. Aunque el entorno económico plantea desafíos, confiamos en la solidez de nuestro portafolio y en la capacidad de nuestro equipo para seguir ejecutando con éxito la estrategia de negocio y generando valor.

Eduardo S. Elsztein
Presidente y CEO

Estados de Situación Financiera Consolidados

al 30 de junio de 2025 y 2024

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

	<u>30.06.2025</u>	<u>30.06.2024</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	2.344.667	2.373.986
Propiedades, planta y equipo	54.091	50.969
Propiedades para la venta	124.720	27.233
Activos intangibles	18.129	90.053
Derecho de uso de activos	11.885	14.886
Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	178.204	180.372
Activos por impuesto diferido	6.920	8.498
Créditos por impuesto a las ganancias	58	15
Créditos por ventas y otros créditos	32.996	47.677
Inversiones en activos financieros	27.563	14.210
Instrumentos financieros derivados	-	78
Total del activo no corriente	<u>2.799.233</u>	<u>2.807.977</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	35.695	573
Inventarios	1.221	1.506
Créditos por impuesto a las ganancias	351	1.500
Créditos por ventas y otros créditos	129.984	106.235
Inversiones en activos financieros	218.765	168.228
Efectivo y equivalentes de efectivo	176.820	39.452
Total del activo corriente	<u>562.836</u>	<u>317.494</u>
TOTAL DEL ACTIVO	<u>3.362.069</u>	<u>3.125.471</u>
PATRIMONIO NETO		
Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente)	1.577.804	1.503.846
Interés no controlante	94.163	102.883
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	<u>1.671.967</u>	<u>1.606.729</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Préstamos	509.792	258.414
Pasivo por arrendamientos	3.268	12.627
Pasivos por impuesto diferido	744.972	781.535
Deudas comerciales y otras deudas	60.944	53.422
Provisiones	32.171	29.305
Remuneraciones y cargas sociales	124	154
Total del pasivo no corriente	<u>1.351.271</u>	<u>1.135.457</u>
Pasivo corriente		
Préstamos	137.336	252.915
Pasivo por arrendamientos	5.154	2.638
Deudas comerciales y otras deudas	120.893	101.340
Impuesto a las ganancias a pagar	55.629	9.336
Provisiones	5.186	5.136
Instrumentos financieros derivados	49	6
Remuneraciones y cargas sociales	14.584	11.914
Total del pasivo corriente	<u>338.831</u>	<u>383.285</u>
TOTAL DEL PASIVO	<u>1.690.102</u>	<u>1.518.742</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	<u>3.362.069</u>	<u>3.125.471</u>

Estados de Resultados y Otros Resultados Integrales Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Ingresos	468.526	458.059	462.486
Costos	(183.736)	(152.304)	(159.559)
Resultado bruto	284.790	305.755	302.927
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(2.500)	(488.794)	(254.567)
Gastos generales y de administración	(68.639)	(51.980)	(123.120)
Gastos de comercialización	(23.982)	(24.200)	(23.365)
Otros resultados operativos, netos	(17.054)	(6.648)	(37.271)
Resultado operativo	172.615	(265.867)	(135.396)
Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos	27.924	47.454	13.580
Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias	200.539	(218.413)	(121.816)
Ingresos financieros	6.439	47.250	4.272
Costos financieros	(45.351)	(68.380)	(71.876)
Otros resultados financieros	68.329	147.418	73.888
RECPAM	11.342	3.453	74.193
Resultados financieros, netos	40.759	129.741	80.477
Resultado antes de impuesto a las ganancias	241.298	(88.672)	(41.339)
Impuesto a las ganancias	(45.180)	56.531	342.262
Resultado del ejercicio	196.118	(32.141)	300.923
Otros resultados integrales:			
<i>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</i>			
Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)	(802)	(5.319)	(5.282)
Déficit por revaluación	-	-	(1.377)
Total de otros resultados integrales del ejercicio	(802)	(5.319)	(6.659)
Resultado y otros resultados integrales del ejercicio	195.316	(37.460)	294.264
Resultado del ejercicio atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	195.182	(25.621)	297.071
Interés no controlante	936	(6.520)	3.852
Resultado integral atribuible a:			
Accionistas de la sociedad controlante	194.577	(30.663)	290.295
Interés no controlante	739	(6.797)	3.969
Resultado por acción del ejercicio atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)			
Básico	261,29	(34,53)	397,15
Diluido	238,90	(34,53)	362,28

Estados de Flujo de Efectivo Consolidados

por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025, 2024 y 2023

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

	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
Actividades operativas:			
Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado	266.123	155.107	204.025
Impuesto a las ganancias pagado	(5.404)	(10.798)	(14.990)
Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas	260.719	144.309	189.035
Actividades de inversión:			
Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos	(35)	-	(123)
Adquisición y mejoras de propiedades de inversión	(39.301)	(17.955)	(30.582)
Aportes a asociadas y negocios conjuntos pendientes de suscripción	-	-	(234)
Cobros por venta de propiedades de inversión	7.759	64.743	117.292
Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo	(7.944)	(4.640)	(4.107)
Cobros por venta de propiedades, planta y equipo	11	14	12.571
Adquisición de activos intangibles	(1.823)	(1.018)	(740)
Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos	3.620	15.748	1.652
Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos	6.503	33.155	-
Cobro de préstamos otorgados	-	-	10
(Pagos) / cobros de instrumentos financieros derivados	(218)	1.996	119
Adquisición de inversiones en activos financieros	(346.373)	(530.923)	(187.708)
Cobros por realización de inversiones en activos financieros	268.546	537.926	226.997
Intereses cobrados	25.815	14.702	1.819
Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas	1.169	2.628	-
Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(311)	-
Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión	(82.271)	116.065	136.966
Actividades de financiación:			
Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables	373.323	157.478	199.217
Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables	(122.268)	(142.298)	(348.175)
(Cancelación) / obtención neta de préstamos de corto plazo	(13.297)	53.852	(7.470)
Intereses pagados	(46.660)	(85.502)	(67.841)
Recompra de obligaciones negociables propias	(60.149)	(1.601)	(19.400)
Aportes del interés no controlante en subsidiarias	235	134	10
Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos	65	-	-
Cancelación de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	-	(155)
Dividendos pagados	(80.646)	(212.502)	(167.227)
Ejercicio warrants	7.373	2.275	155
Cancelación de pasivos por arrendamientos	(2.958)	(802)	(295)
Recompra de acciones propias	(19.503)	(37.240)	(9.033)
Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación	35.515	(266.206)	(420.214)
Aumento / (disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	213.963	(5.832)	(94.213)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio	39.452	45.246	142.669
Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo	(91.066)	(15.158)	(6.190)
Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes	14.471	15.196	2.980
Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del ejercicio	176.820	39.452	45.246

Oficinas Centrales

Carlos Della Paolera 261 – 9º 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 18º 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 7º 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



IRSA

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