



# Anuncio de Resultados

Tercer trimestre del  
Período Fiscal 2025

# Resumen Ejecutivo

Participe en la **Conferencia** del  
**Tercer trimestre del PF25**



**7 de mayo de 2025**



**12:00 PM (Buenos Aires)**



**11:00 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:** 932 6260 4326

**Contraseña:** 622331

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

## HECHOS DESTACADOS DEL PERÍODO

**EL RESULTADO NETO DEL PERIODO DE NUEVE MESES DEL EJERCICIO 2025** registró una ganancia de ARS 35.063 millones comparado con una pérdida de ARS 174.216 millones en igual periodo del año anterior.

**LOS CENTROS COMERCIALES CONTINUARON SU PROCESO DE RECUPERACIÓN** y observaron muy buenos resultados en el tercer trimestre del ejercicio 2025. Las ventas de locatarios crecieron un 13,4% comparado con igual trimestre de 2024 y la ocupación del portafolio creció al 98,1%. El EBITDA ajustado del segmento alcanzó los ARS 147.914 millones en el periodo de nueve meses, 9,7% superior a igual periodo de 2024.

Mantuvimos **PLENA OCUPACIÓN** de nuestro portafolio de oficinas premium durante el tercer trimestre del ejercicio.

El **SEGMENTO HOTELES** registró menores ingresos y ocupación en un contexto de mayor apreciación del peso argentino respecto al dólar.

Durante el trimestre y con posterioridad, firmamos boletos de venta y permutas por **ONCE LOTES DEL PROYECTO RAMBLAS DEL PLATA** con una superficie vendible estimada de 95 mil m2 por la suma de USD 66,1 millones.

Durante el trimestre, **EMITIMOS EN EL MERCADO INTERNACIONAL** las Obligaciones Negociables Clase XXIV por USD 300 millones con vencimiento en 2035. Los fondos serán destinados a cancelar pasivos existentes y financiar proyectos de inversión.



Al 6 de mayo de 2025

**Acciones en Circulación**  
757.699.663

**Acciones Propias en Cartera**  
9.204.253

**GDS (Global Depositary Share)**  
75.769.966

**Warrants en Circulación**  
64.217.648

**Capitalización de Mercado**  
USD 1068,4 MM

Información de  
Contacto

Website  
[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

E-mail  
[ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar)

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

Teléfono  
(+54) 911 4323-7449

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

### Resultados Consolidados

| (en ARS millones)   | IIIT 25        | IIIT 24         | Var a/a     | 9M 25          | 9M 24           | Var a/a       |
|---|----------------|-----------------|-------------|----------------|-----------------|---------------|
| Ingresos  | 105.708        | 93.144          | 13,5%       | 336.028        | 333.013         | 0,9%          |
| Resultado cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 111.142        | -927.497        | -           | -141.903       | -601.653        | -76,4%        |
| <b>Resultado Operativo</b>  | <b>157.161</b> | <b>-887.167</b> | -           | <b>-5.458</b>  | <b>-430.212</b> | <b>-98,7%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones                                     | 2.504          | 2.133           | 17,4%       | 7.321          | 6.391           | 14,6%         |
| <b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>  | <b>159.665</b> | <b>-885.034</b> | -           | <b>1.863</b>   | <b>-423.821</b> | -             |
| <b>EBITDA ajustado <sup>(1)</sup></b>                               | <b>43.998</b>  | <b>42.622</b>   | <b>3,2%</b> | <b>155.078</b> | <b>200.881</b>  | <b>-22,8%</b> |
| <b>Resultado del Período</b>  | <b>79.545</b>  | <b>-520.796</b> | -           | <b>35.063</b>  | <b>-174.216</b> | -             |
| Atribuible a accionistas de la sociedad controlante                 | 76.598         | -498.196        | -           | 33.417         | -163.611        | -             |
| Atribuible a interés no controlante                                 | 2.947          | -22.600         | -           | 1.646          | -10.605         | -             |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Los ingresos del Grupo aumentaron un 0,9% durante el período de nueve meses del ejercicio 2025 comparado con el mismo período de 2024 debido principalmente a una mejora en los ingresos del segmento de Centros Comerciales.

El EBITDA ajustado de los segmentos de renta alcanzó los ARS 167.445 millones, un 4,9% inferior al período de nueve meses del ejercicio anterior, ARS 147.914 millones provenientes del segmento de Centros Comerciales, ARS 10.851 millones del segmento de oficinas y ARS 8.680 millones del segmento Hoteles. El EBITDA ajustado total alcanzó los ARS 155.078, disminuyendo un 22,8% comparado con el mismo período del ejercicio anterior, debido a menores ventas de propiedades de inversión.

El resultado neto para el período de nueve meses del ejercicio 2025 registró una ganancia de ARS 35.063 millones comparado con una pérdida de ARS 174.216 millones en el mismo período del ejercicio anterior. Esto se debe principalmente a una menor pérdida por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, debido al menor impacto de la exposición a inflación de nuestras propiedades valuadas en USD.

## II. Centros Comerciales

La superficie alquilable de nuestro portafolio fue de 371.186 m2 de ABL. Las ventas reales de locatarios en nuestros centros comerciales alcanzaron los ARS 618.333 millones en el tercer trimestre del ejercicio, creciendo un 13,4% comparado con igual período de 2024, luego de caer durante los primeros 2 trimestres. En el acumulado de nueve meses del ejercicio 2025, las ventas de locatarios alcanzaron los ARS 2.200.286 millones, 4,6% por debajo del mismo período del ejercicio pasado.

La ocupación del portafolio creció al 98,1%, excluyendo el centro comercial Terrazas de Mayo, recientemente adquirido, ocupado al 81,7%.

## Indicadores operativos correspondientes al segmento de Centros Comerciales

|   | IIIT 25              | IIT 25               | IT 25   | IVT 24  | IIIT 24 |
|---|----------------------|----------------------|---------|---------|---------|
| Superficie Alquilable Total (m <sup>2</sup> )                 | 371.186              | 370.897              | 336.884 | 336.545 | 335.866 |
| Ventas de Locatarios (3 meses acumulados en moneda corriente) | 618.333              | 867.544              | 714.409 | 667.514 | 545.069 |
| Ocupación   | 98,1% <sup>(1)</sup> | 97,7% <sup>(1)</sup> | 96,8%   | 97,6%   | 97,9%   |

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

## Indicadores financieros correspondientes al segmento de Centros Comerciales

| (en ARS millones)  | IIIT 25        | IIIT 24         | Var a/a      | 9M 25          | 9M 24          | Var a/a       |
|--|----------------|-----------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios                                  | 60.368         | 43.634          | 38,4%        | 191.675        | 176.528        | 8,6%          |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 72.738         | -380.111        | -            | 202.198        | -20.711        | -             |
| <b>Resultado Operativo</b>   | <b>117.034</b> | <b>-350.676</b> | <b>-</b>     | <b>347.487</b> | <b>112.304</b> | <b>209,4%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones  | 978            | 625             | 56,5%        | 2.625          | 1.824          | 43,9%         |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>  | <b>118.012</b> | <b>-350.051</b> | <b>-</b>     | <b>350.112</b> | <b>114.128</b> | <b>206,8%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>   | <b>45.274</b>  | <b>30.060</b>   | <b>50,6%</b> | <b>147.914</b> | <b>134.839</b> | <b>9,7%</b>   |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA

Los ingresos del segmento alcanzaron los ARS 191.675 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2025, un 8,6% superior al del mismo período del año anterior. El EBITDA Ajustado alcanzó los ARS 147.914 millones, incrementándose un 9,7% respecto del registrado en el mismo período de 2024.

## Datos operativos correspondientes a nuestros Centros Comerciales

|                                | Fecha de adquisición | Ubicación                 | Área bruta locativa m <sup>2</sup> <sup>(1)</sup> | Locales      | Ocupación <sup>(2)</sup>   | Participación <sup>(3)</sup> |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------|---|--------------|----------------------------|------------------------------|
| Alto Palermo                   | dic-97               | CABA                      | 20.712  | 139          | 99,5%                      | 100%                         |
| Abasto Shopping <sup>(4)</sup> | nov-99               | CABA                      | 37.255  | 152          | 100,0%                     | 100%                         |
| Alto Avellaneda                | dic-97               | Provincia de Buenos Aires | 39.849  | 120          | 92,4%                      | 100%                         |
| Alcorta Shopping               | jun-97               | CABA                      | 15.842  | 106          | 98,4%                      | 100%                         |
| Patio Bullrich                 | oct-98               | CABA                      | 11.472  | 89           | 93,0%                      | 100%                         |
| Dot Baires Shopping            | may-09               | CABA                      | 48.284  | 161          | 99,2%                      | 80%                          |
| Soleil                         | jul-10               | Provincia de Buenos Aires | 15.673  | 73           | 100,0%                     | 100%                         |
| Distrito Arcos                 | dic-14               | CABA                      | 14.502  | 62           | 100,0%                     | 90,0%                        |
| Terrazas de Mayo               | dic-24               | Provincia de Buenos Aires | 33.700  | 86           | 81,7%                      | 100%                         |
| Alto Noa Shopping              | mar-95               | Salta                     | 19.428  | 83           | 96,4%                      | 100%                         |
| Alto Rosario Shopping          | nov-04               | Santa Fe                  | 35.080  | 131          | 100,0%                     | 100%                         |
| Mendoza Plaza Shopping         | dic-94               | Mendoza                   | 41.511  | 117          | 98,0%                      | 100%                         |
| Córdoba Shopping               | dic-06               | Córdoba                   | 15.604  | 98           | 98,9%                      | 100%                         |
| La Ribera Shopping             | ago-11               | Santa Fe                  | 10.572  | 66           | 98,6%                      | 50%                          |
| Alto Comahue                   | mar-15               | Neuquén                   | 11.702  | 83           | 98,7%                      | 99,95%                       |
| Patio Olmos <sup>(5)</sup>     | sep-07               | Córdoba                   | -   | -            | -                          | -                            |
| <b>Total</b>                   |                      |                           | <b>371.186</b>                                    | <b>1.566</b> | <b>98,1%<sup>(6)</sup></b> |                              |

(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 trimestrales y acumuladas al 31 de marzo de 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022 y 2021

| (ARS millones)                    | IIIT 25        | IIIT 24        | Var a/a      |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Alto Palermo                      | 67.121         | 66.550         | 0,9%         |
| Abasto Shopping                   | 82.403         | 72.950         | 13,0%        |
| Alto Avellaneda                   | 70.683         | 55.656         | 27,0%        |
| Alcorta Shopping                  | 38.849         | 38.342         | 1,3%         |
| Patio Bullrich                    | 20.101         | 22.387         | -10,2%       |
| Dot Baires Shopping               | 58.695         | 48.474         | 21,1%        |
| Soleil                            | 35.944         | 36.196         | -0,7%        |
| Distrito Arcos                    | 38.983         | 40.380         | -3,5%        |
| Terrazas de Mayo                  | 16.653         | -              | -            |
| Alto Noa Shopping                 | 24.676         | 24.747         | -0,3%        |
| Alto Rosario Shopping             | 68.757         | 54.822         | 25,4%        |
| Mendoza Plaza Shopping            | 40.954         | 38.245         | 7,1%         |
| Córdoba Shopping                  | 19.412         | 17.557         | 10,6%        |
| La Ribera Shopping <sup>(1)</sup> | 10.954         | 8.765          | 25,0%        |
| Alto Comahue                      | 24.148         | 19.998         | 20,8%        |
| <b>Total de ventas</b>            | <b>618.333</b> | <b>545.069</b> | <b>13,4%</b> |

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

| (ARS millones)                    | 9M 25            | 9M 24            | Var a/a      | 9M 23            | 9M 22            | 9M 21            |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Alto Palermo                      | 258.854          | 306.143          | -15,4%       | 299.595          | 240.372          | 101.174          |
| Abasto Shopping                   | 292.681          | 315.698          | -7,3%        | 330.899          | 241.553          | 91.940           |
| Alto Avellaneda                   | 247.933          | 232.882          | 6,5%         | 225.006          | 171.628          | 76.218           |
| Alcorta Shopping                  | 149.512          | 178.078          | -16,0%       | 175.899          | 169.658          | 79.711           |
| Patio Bullrich                    | 78.031           | 98.575           | -20,8%       | 97.840           | 87.524           | 51.372           |
| Dot Baires Shopping               | 200.019          | 193.813          | 3,2%         | 181.800          | 154.497          | 71.352           |
| Soleil                            | 139.244          | 135.424          | 2,8%         | 120.234          | 112.502          | 57.486           |
| Distrito Arcos                    | 152.264          | 183.139          | -16,9%       | 168.796          | 141.150          | 78.207           |
| Terrazas de Mayo                  | 25.142           | -                | -            | -                | -                | -                |
| Alto Noa Shopping                 | 82.089           | 93.871           | -12,6%       | 94.266           | 88.717           | 66.674           |
| Alto Rosario Shopping             | 241.750          | 238.183          | 1,5%         | 261.467          | 229.302          | 149.782          |
| Mendoza Plaza Shopping            | 138.306          | 139.381          | -0,8%        | 139.004          | 131.335          | 124.879          |
| Córdoba Shopping                  | 73.223           | 77.514           | -5,5%        | 80.578           | 74.305           | 48.725           |
| La Ribera Shopping <sup>(1)</sup> | 35.836           | 37.176           | -3,6%        | 40.805           | 34.391           | 18.137           |
| Alto Comahue                      | 85.402           | 75.607           | 13,0%        | 68.680           | 54.277           | 24.003           |
| <b>Total de ventas</b>            | <b>2.200.286</b> | <b>2.305.484</b> | <b>-4,6%</b> | <b>2.284.869</b> | <b>1.931.211</b> | <b>1.039.660</b> |

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

## Ventas de locatarios trimestrales y acumuladas por tipo de negocio al 31 de marzo de 2025, comparadas con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022, y 2021<sup>(1)</sup>

| (ARS millones)         | IIIT 25        | IIIT 24        | Var a/a      |
|------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Indumentaria y Calzado | 303.179        | 292.536        | 3,6%         |
| Entretenimiento        | 19.515         | 14.959         | 30,5%        |
| Hogar y decoración     | 18.758         | 14.419         | 30,1%        |
| Gastronomía            | 87.166         | 74.735         | 16,6%        |
| Varios                 | 86.116         | 78.684         | 9,4%         |
| Servicios              | 18.193         | 15.037         | 21,0%        |
| Electro                | 82.539         | 54.699         | 50,9%        |
| Tienda Ancla           | 2.867          | -              | -            |
| <b>Total</b>           | <b>618.333</b> | <b>545.069</b> | <b>13,4%</b> |

(1) Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

| (ARS millones)         | 9M 25            | 9M 24            | Var a/a      | 9M 23            | 9M 22            | 9M 21            |
|------------------------|------------------|------------------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| Indumentaria y Calzado | 1.207.687        | 1.330.379        | -9,2%        | 1.323.720        | 1.152.101        | 571.704          |
| Entretenimiento        | 59.586           | 59.304           | 0,5%         | 63.193           | 43.291           | 6.448            |
| Hogar y decoración     | 57.208           | 55.955           | 2,2%         | 54.781           | 52.959           | 29.983           |
| Gastronomía            | 263.051          | 266.217          | -1,2%        | 254.789          | 180.047          | 76.749           |
| Varios                 | 304.286          | 304.024          | 0,1%         | 273.947          | 298.150          | 163.528          |
| Servicios              | 54.659           | 52.514           | 4,1%         | 39.740           | 31.112           | 12.712           |
| Electro                | 245.455          | 237.091          | 3,5%         | 274.699          | 173.551          | 122.812          |
| Tienda Ancla           | 8.354            | -                | -            | -                | -                | 55.724           |
| <b>Total</b>           | <b>2.200.286</b> | <b>2.305.484</b> | <b>-4,6%</b> | <b>2.284.869</b> | <b>1.931.211</b> | <b>1.039.660</b> |

(1) Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

### Ingresos por alquileres trimestrales y acumulados al 31 de marzo de 2025, comparados con el mismo período de los ejercicios 2024, 2023, 2022, y 2021

| (ARS millones)                  | IIIT 25       | IIIT 24       | Var a/a       |
|---------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Alquileres Básicos              | 36.574        | 21.114        | 73,2%         |
| Alquileres Porcentuales         | 8.741         | 11.405        | -23,4%        |
| <b>Total de alquileres</b>      | <b>45.315</b> | <b>32.519</b> | <b>39,3%</b>  |
| Publicidad no tradicional       | 1.679         | 1.548         | 8,5%          |
| Ingresos por cargos de admisión | 6.619         | 5.557         | 19,1%         |
| Gerenciamiento                  | 556           | 530           | 4,9%          |
| Estacionamiento                 | 3.399         | 2.072         | 64,0%         |
| Comisiones                      | 2.399         | 1.079         | 122,3%        |
| Otros                           | 401           | 329           | 21,9%         |
| <b>Subtotal</b>                 | <b>60.368</b> | <b>43.634</b> | <b>38,4%</b>  |
| Expensas y FPC                  | 20.413        | 55.079        | -62,9%        |
| <b>Total</b>                    | <b>80.781</b> | <b>98.713</b> | <b>-18,2%</b> |

| (ARS millones)                         | 9M 25          | 9M 24          | Var a/a      | 9M 23          | 9M 22          | 9M 21          |
|--|----------------|----------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| Alquileres Básicos <sup>(1)</sup>      | 104.044        | 72.489         | 43,5%        | 67.962         | 43.751         | 35.151         |
| Alquileres Porcentuales <sup>(2)</sup> | 41.950         | 67.900         | -38,2%       | 70.115         | 63.691         | 18.858         |
| <b>Total de alquileres</b>             | <b>145.994</b> | <b>140.389</b> | <b>4,0%</b>  | <b>138.077</b> | <b>107.442</b> | <b>54.009</b>  |
| Publicidad no tradicional              | 7.174          | 5.595          | 28,2%        | 3.532          | 2.727          | 1.282          |
| Ingresos por cargos de admisión        | 18.812         | 16.558         | 13,6%        | 15.047         | 10.633         | 10.192         |
| Gerenciamiento                         | 1.653          | 1.562          | 5,8%         | 1.513          | 1.675          | 1.778          |
| Estacionamiento                        | 10.637         | 8.271          | 28,6%        | 7.379          | 4.324          | 380            |
| Comisiones                             | 6.609          | 2.829          | 133,6%       | 3.889          | 2.927          | 2.050          |
| Otros                                  | 797            | 1.324          | -39,8%       | 349            | 405            | 2.122          |
| <b>Subtotal<sup>(3)</sup></b>          | <b>191.676</b> | <b>176.528</b> | <b>8,6%</b>  | <b>169.786</b> | <b>130.133</b> | <b>71.813</b>  |
| Expensas y FPC                         | 65.107         | 56.010         | 16,2%        | 61.411         | 45.106         | 35.223         |
| <b>Total</b>                           | <b>256.783</b> | <b>232.538</b> | <b>10,4%</b> | <b>231.197</b> | <b>175.239</b> | <b>107.036</b> |

(1) Incluye ingresos de stands por ARS 13.343 millones.

(2) Incluye ingresos de stands de Re! Outlet por ARS 945,3 millones.

(3) Incluye ARS 173,3 millones de Patio Olmos, ARS 505,9 millones por ingresos de sponsorío por producción de "Buenos Aires Fashion Week".

### III. Oficinas

Según Colliers, el trimestre cierra con un leve descenso en la vacancia posicionándose en 15,8% 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/m<sup>2</sup> 22,7.

#### Indicadores operativos correspondientes al segmento de Oficinas

|                          | IIIT 25 | IIT 25 | IT 25  | IVT 24 | IIIT 24 |
|--------------------------|---------|--------|--------|--------|---------|
| Superficie alquilable    | 58.074  | 58.074 | 59.271 | 59.348 | 59.348  |
| Ocupación Total          | 96,4%   | 94,3%  | 92,3%  | 89,4%  | 86,6%   |
| Ocupación clase A+ y A   | 100,0%  | 100,0% | 97,9%  | 95,5%  | 92,8%   |
| Ocupación clase B        | 69,2%   | 58,7%  | 56,1%  | 50,6%  | 46,7%   |
| Renta USD/m <sup>2</sup> | 25,7    | 25,5   | 24,6   | 24,4   | 24,6    |

La superficie total alquilable del tercer trimestre del ejercicio fiscal 2025 fue de 58.074 m<sup>2</sup>. La ocupación del portafolio premium se mantuvo en 100% y la del portafolio total creció al 96,4%. La renta promedio del portafolio alcanzó los USD/m<sup>2</sup> 25,7.

#### Indicadores financieros correspondientes al segmento de Oficinas

| (en ARS millones)  | IIIT 25       | IIIT 24         | Var a/a       | 9M 25          | 9M 24           | Var a/a       |
|--|---------------|-----------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios  | 4.558         | 8.484           | -46,3%        | 13.993         | 16.787          | -16,6%        |
| Resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, propiedad planta y equipo e inventarios | 9.216         | -177.674        | -             | -104.471       | -176.572        | -40,8%        |
| <b>Resultado Operativo</b>   | <b>12.480</b> | <b>-170.206</b> | <b>-</b>      | <b>-93.872</b> | <b>-163.141</b> | <b>-42,5%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones  | 89            | 61              | 45,9%         | 252            | 253             | -0,4%         |
| <b>EBITDA<sup>(1)</sup></b>  | <b>12.569</b> | <b>-170.145</b> | <b>-</b>      | <b>-93.620</b> | <b>-162.888</b> | <b>-42,5%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado<sup>(1)</sup></b>   | <b>3.353</b>  | <b>7.529</b>    | <b>-55,5%</b> | <b>10.851</b>  | <b>13.684</b>   | <b>-20,7%</b> |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2025, los ingresos de oficinas disminuyeron un 16,6% y el EBITDA Ajustado un 20,7% comparado con el ejercicio anterior, principalmente debido a precios estables en dólares y una devaluación inferior a la inflación. El margen de EBITDA Ajustado alcanzó 77,5%.

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

| Oficinas y Otros                      | Fecha de Adquisición | Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup> | Ocupación <sup>(2)</sup> | Participación efectiva | 9M 25 - Ingresos por alquileres (ARS millones) <sup>(4)</sup> |
|---------------------------------------|----------------------|--|--------------------------|------------------------|---|
| <b>Oficinas AAA &amp; A</b>           |                      |  |                          |                        |   |
| Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup> | Dic-14               | 2.979  | 100,0%                   | 100%                   | 779   |
| Dot Building                          | Nov-06               | 11.242   | 100,0%                   | 80%                    | 2.280   |
| Zetta                                 | May-19               | 32.173   | 100,0%                   | 80%                    | 8.464   |
| 261 Della Paolera <sup>(5)</sup>      | Dic-20               | 3.740  | 100,0%                   | 100%                   | 1.353   |
| <b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>     |                      | <b>50.134</b>  | <b>100,0%</b>            |                        | <b>12.876</b>   |
| <b>Oficinas B</b>                     |                      |  |                          |                        |   |
| Phillips <sup>(6)</sup>               | Jun-17               | 7.940  | 69,2%                    | 100%                   | 1.117   |
| <b>Total Oficinas B</b>               |                      | <b>7.940</b>   | <b>69,2%</b>             | <b>100%</b>            | <b>1.117</b>  |
| <b>Total Segmento Oficinas</b>        |                      | <b>58.074</b>  | <b>96,4%</b>             |                        | <b>13.993</b>   |

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

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 31 de marzo de 2025. Para el cálculo de la ocupación se excluyen 1.271 m<sup>2</sup> por encontrarse en obra. Esta exclusión tiene impacto también en el cálculo de la ocupación total.

(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) Al 31 de marzo de 2025 éramos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 metros cuadrados de área bruta locativa.

(6) El edificio se destina en su totalidad al negocio de workplace.

## IV. Hoteles

Luego de dos años de niveles de actividad récord históricos, los hoteles de la compañía siguen experimentando una caída en sus niveles de ingresos y ocupación. Esto se debe a la disminución en la afluencia de turismo internacional como consecuencia de la apreciación del ARS respecto al dólar estadounidense.

| (en ARS millones)               | IIIT 25      | IIIT 24       | Var a/a       | 9M 25        | 9M 24         | Var a/a       |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| Ingresos                        | 15.860       | 23.380        | -32,2%        | 49.022       | 67.996        | -27,9%        |
| <b>Resultado Operativo</b>      | <b>2.065</b> | <b>9.528</b>  | <b>-78,3%</b> | <b>5.726</b> | <b>24.514</b> | <b>-76,6%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones | 983          | 1.030         | -4,6%         | 2.954        | 3.023         | -2,3%         |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>3.048</b> | <b>10.558</b> | <b>-71,1%</b> | <b>8.680</b> | <b>27.537</b> | <b>-68,5%</b> |

Durante el período de nueve meses del ejercicio 2025, el segmento hoteles ha registrado una disminución en su nivel de ingresos de 27,9% comparado con el mismo período del ejercicio 2024, mientras que el EBITDA del segmento fue de ARS 8.680 millones, disminuyendo un 68,5% comparado con el mismo período de 2024.

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

| Hoteles                         | Fecha de Adquisición | Participación IRSA | Cantidad de Habitaciones | Ocupación <sup>(4)</sup> |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Intercontinental <sup>(1)</sup> | 01/11/1997           | 76,34%             | 313                      | 77,0%                    |
| Libertador <sup>(2)</sup>       | 01/03/1998           | 100,00%            | 200                      | 55,2%                    |
| Llao Llao <sup>(3)</sup>        | 01/06/1997           | 50,00%             | 205                      | 56,5%                    |
| <b>Total</b>                    | -                    | -                  | <b>718</b>               | <b>65,1%</b>             |

(1) A través de Nuevas Fronteras S.A.

(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

|  | IIIT 25 | IIT 25 | IT 25 | IVT 24 | IIIT 24 |
|--|---------|--------|-------|--------|---------|
| Ocupación Promedio                         | 65,1%   | 67,1%  | 55,1% | 49,8%  | 68,7%   |
| Tarifa Promedio por Habitación (USD/noche) | 236,8   | 229,4  | 256,4 | 197,7  | 257,0   |

## V. Ventas y Desarrollos

| (en ARS millones)  | IIIT 25       | IIIT 24         | Var a/a       | 9M 25           | 9M 24           | Var a/a        |
|--|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Ingresos   | 2.922         | 789             | 270,3%        | 10.407          | 11.492          | -9,4%          |
| Resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión      | 29.476        | -371.572        | -             | -238.924        | -404.409        | -40,9%         |
| <b>Resultado Operativo</b>   | <b>28.100</b> | <b>-374.130</b> | <b>-</b>      | <b>-261.235</b> | <b>-414.536</b> | <b>-37,0%</b>  |
| Depreciaciones y Amortizaciones  | 47            | 52              | -9,6%         | 149             | 176             | -15,3%         |
| Resultado Realizado por el cambio de Valor Razonable de Propiedades de Inversión | -             | 159             | -100,0%       | 2.973           | 41.131          | -92,8%         |
| Pérdida por desvalorización de Propiedades Para la Venta                         | 4.525         | -               | -             | -8.339          | -               | -              |
| <b>EBITDA <sup>(1)</sup></b>   | <b>28.147</b> | <b>-374.078</b> | <b>-</b>      | <b>-261.086</b> | <b>-414.360</b> | <b>-37,0%</b>  |
| <b>EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup></b>  | <b>-5.854</b> | <b>-2.347</b>   | <b>149,4%</b> | <b>-10.850</b>  | <b>31.180</b>   | <b>-134,8%</b> |

(1) Ver Punto XVI: Reconciliación de EBITDA.

El EBITDA Ajustado del segmento "Ventas y Desarrollos" registró una pérdida de ARS 10.850 millones durante el período de nueve meses del ejercicio 2025, un 134,8% inferior al registrado durante el mismo período del 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 período.

## VI. Otros

| (en ARS millones)   | IIIT 25       | IIIT 24       | Var a/a       | 9M 25         | 9M 24         | Var a/a        |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Ingresos por ventas, alquileres y servicios               | 1.157         | 761           | 52,0%         | 4.489         | 3.560         | 26,1%          |
| Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | -296          | -933          | -68,3%        | -482          | -58           | 731,0%         |
| <b>Resultado Operativo</b>                                | <b>-2.139</b> | <b>-3.981</b> | <b>-46,3%</b> | <b>-2.129</b> | <b>12.329</b> | <b>-117,3%</b> |
| Depreciaciones y Amortizaciones                           | 420           | 393           | 6,9%          | 1.402         | 1.192         | 17,6%          |
| Recupero provisión  |               |               |               | -             | 18.082        | -100,0%        |
| <b>EBITDA</b>   | <b>-1.719</b> | <b>-3.588</b> | <b>-52,1%</b> | <b>-727</b>   | <b>13.521</b> | <b>-105,4%</b> |
| <b>EBITDA Ajustado</b>                                    | <b>-1.423</b> | <b>-2.655</b> | <b>-46,4%</b> | <b>-245</b>   | <b>-4.503</b> | <b>-94,6%</b>  |

## 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 29,13% al 31 de marzo de 2025. La inversión en Banco Hipotecario generó durante el período de nueve meses del ejercicio 2025 una ganancia de ARS 3.338 millones comparada con una ganancia de ARS 36.131 millones en el mismo periodo de 2024. Para más información dirigirse a <http://www.cnv.gov.ar> o <http://www.hipotecario.com.ar>.

## VIII. EBITDA por Segmento (ARS millones)

| 9M 25                           | Centros comerciales | Oficinas       | Ventas y desarrollos | Hoteles      | Otros       | Total        |
|---------------------------------|---------------------|----------------|----------------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>Resultado Operativo</b>      | 347.487             | -93.872        | -261.235             | 5.726        | -2.129      | -4.023       |
| Depreciaciones y amortizaciones | 2.625               | 252            | 149                  | 2.954        | 1.402       | 7.382        |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>350.112</b>      | <b>-93.620</b> | <b>-261.086</b>      | <b>8.680</b> | <b>-727</b> | <b>3.359</b> |

| 9M 24                           | Centros comerciales | Oficinas        | Ventas y desarrollos | Hoteles       | Otros          | Total           |
|---------------------------------|---------------------|-----------------|----------------------|---------------|----------------|-----------------|
| <b>Resultado Operativo</b>      | 112.304             | -163.141        | -414.536             | 24.514        | 12.329         | -428.530        |
| Depreciaciones y amortizaciones | 1.824               | 253             | 176                  | 3.023         | 1.192          | 6.468           |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>114.128</b>      | <b>-162.888</b> | <b>-414.360</b>      | <b>27.537</b> | <b>13.521</b>  | <b>-422.062</b> |
| <b>Var EBITDA</b>               | <b>206,8%</b>       | <b>-42,5%</b>   | <b>-37,0%</b>        | <b>-68,5%</b> | <b>-105,4%</b> | <b>-</b>        |

## 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  | 269.586        | -1.510              | 67.952         | -                             | 336.028              |
| Costos  | -62.495        | 151                 | -68.332        | -                             | -130.676             |
| <b>Resultado Bruto</b>  | <b>207.091</b> | <b>-1.359</b>       | <b>-380</b>    | <b>-</b>                      | <b>205.352</b>       |
| Resultado por venta de propiedades de inversión                             | -141.679       | -224                | -              | -                             | -141.903             |
| Gastos generales y de administración  | -46.066        | 233                 | -              | 115                           | -45.718              |
| Gastos de comercialización  | -17.400        | 83                  | -              | -                             | -17.317              |
| Otros resultados operativos, netos  | -5.969         | -2                  | 214            | -115                          | -5.872               |
| <b>Resultado Operativo</b>  | <b>-4.023</b>  | <b>-1.269</b>       | <b>-166</b>    | <b>-</b>                      | <b>-5.458</b>        |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos               | 9.155          | 897                 | -              | -                             | 10.052               |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b> | <b>5.132</b>   | <b>-372</b>         | <b>-166</b>    | <b>-</b>                      | <b>4.594</b>         |

\*Incluye Puerto Retiro y Nuevo Puerto Santa Fe.

## X. Deuda financiera y otras

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

| Tipo de Deuda  | Moneda     | Monto (USD MM) <sup>(1)</sup> | Tasa     | Vencimiento |
|--|------------|-------------------------------|----------|-------------|
| Préstamos y Descubiertos Bancarios                     | ARS        | 75,7                          | Variable | < 360 días  |
| ON Clase XXI   | ARS        | 15,8                          | Variable | jun-25      |
| 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        | 85,7                          | 8,75%    | jun-28      |
| ON Clase XXIII   | USD        | 51,5                          | 7,25%    | oct-29      |
| ON Clase XXIV  | USD        | 293,3                         | 8,00%    | mar-35      |
| <b>Deuda Total IRSA</b>                                | <b>USD</b> | <b>633,8</b>                  |          |             |
| Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup> | USD        | 401,9                         |          |             |
| <b>Deuda Neta IRSA</b>                                 | <b>USD</b> | <b>231,9</b>                  |          |             |

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.074,75 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 del Período

### Enero a mayo 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto "Ramblas del Plata"

Durante el tercer trimestre del ejercicio 2025, la Compañía firmó 2 boletos de venta y 9 contratos de permuta con distintos desarrolladores por 11 lotes de la Etapa I extendida del proyecto "Ramblas del Plata". Estos lotes cuentan con una superficie vendible estimada de 94.993 m<sup>2</sup> y las operaciones alcanzan un valor total de aprox. USD 66,1 millones.

La Etapa I extendida consta de 20 lotes con una superficie aproximada de 163.800 m<sup>2</sup>, lo que representa un 23,4% de la superficie vendible total del proyecto y actualmente quedan 9 lotes pendientes de comercialización.

### Febrero 2025: Ejercicio de Warrants

La Compañía comunica que entre el 17 y el 25 de febrero de 2025 ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales.

Por ello, se procederá a dar de alta un total de 9.401.756 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 2.742.492.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 748.297.907 a 757.699.663 acciones ordinarias de VN ARS 10 y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 70.562.502 a 64.217.648.

### 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.

## XII. Estructura patrimonial consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones)   | 31.03.2025       | 31.03.2024       | 31.03.2023       | 31.03.2022       | 31.03.2021       |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Activo no corriente   | 2.502.063        | 2.504.392        | 3.131.290        | 3.301.065        | 3.708.254        |
| Activo corriente  | 556.717          | 332.433          | 385.847          | 301.470          | 352.480          |
| <b>Total Activo</b>   | <b>3.058.780</b> | <b>2.836.825</b> | <b>3.517.137</b> | <b>3.602.535</b> | <b>4.060.734</b> |
| Capital y reservas atribuibles a los accionistas de la Sociedad controlante | 1.335.824        | 1.360.518        | 1.800.830        | 1.456.630        | 1.301.696        |
| Interés no controlante  | 89.918           | 92.995           | 111.326          | 103.712          | 431.346          |
| <b>Total Patrimonio Neto</b>  | <b>1.425.742</b> | <b>1.453.513</b> | <b>1.912.156</b> | <b>1.560.342</b> | <b>1.733.042</b> |
| Pasivo no corriente   | 1.246.434        | 983.373          | 1.335.269        | 1.732.968        | 1.755.027        |
| Pasivo corriente  | 386.604          | 399.939          | 269.712          | 309.225          | 572.665          |
| <b>Total Pasivo</b>   | <b>1.633.038</b> | <b>1.383.312</b> | <b>1.604.981</b> | <b>2.042.193</b> | <b>2.327.692</b> |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio Neto</b>                                       | <b>3.058.780</b> | <b>2.836.825</b> | <b>3.517.137</b> | <b>3.602.535</b> | <b>4.060.734</b> |

### XIII. Estructura de resultados consolidada resumida comparativa

| (en ARS millones)   | 31.03.2025    | 31.03.2024      | 31.03.2023     | 31.03.2022     | 31.03.2021      |
|---|---------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|
| <b>Resultado operativo</b>  | <b>-5.458</b> | <b>-430.212</b> | <b>-88.352</b> | <b>-44.858</b> | <b>-103.851</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos               | 10.052        | 44.556          | 8.345          | -9.307         | -39.143         |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b> | <b>4.594</b>  | <b>-385.656</b> | <b>-80.007</b> | <b>-54.165</b> | <b>-142.994</b> |
| Ingresos financieros  | 3.556         | 27.739          | 3.009          | 3.568          | 1.729           |
| Costos financieros  | -27.951       | -53.035         | -60.562        | -78.582        | -88.743         |
| Otros resultados financieros  | 59.728        | 95.795          | 49.149         | 182.034        | 111.895         |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda | 17.027        | 41.112          | 66.202         | 14.902         | 3.816           |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  | <b>52.360</b> | <b>111.611</b>  | <b>57.798</b>  | <b>121.922</b> | <b>28.697</b>   |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>                          | <b>56.954</b> | <b>-274.045</b> | <b>-22.209</b> | <b>67.757</b>  | <b>-114.297</b> |
| Impuesto a las ganancias  | -21.891       | 99.829          | 214.340        | 74.379         | -13.553         |
| <b>Resultado del período de las operaciones continuadas</b>                 | <b>35.063</b> | <b>-174.216</b> | <b>192.131</b> | <b>142.136</b> | <b>-127.850</b> |
| Resultado de las operaciones discontinuadas después de impuestos            | -             | -               | -              | -              | -154.129        |
| <b>Resultado del período</b>  | <b>35.063</b> | <b>-174.216</b> | <b>192.131</b> | <b>142.136</b> | <b>-281.979</b> |
| Otros resultados integrales del período                                     | -781          | -5.132          | -6.502         | -8.450         | -190.888        |
| <b>Resultado integral del período</b>                                       | <b>34.282</b> | <b>-179.348</b> | <b>185.629</b> | <b>133.686</b> | <b>-472.867</b> |
| <b>Atribuible a:</b>  |               |                 |                |                |                 |
| Accionistas de la sociedad controlante                                      | 33.047        | -168.893        | 179.558        | 145.704        | -296.470        |
| Interés no controlante  | 1.235         | -10.455         | 6.071          | -12.018        | -176.397        |

### XIV. Estructura de flujo de efectivo consolidada resumida comparativa.

| (en ARS millones)   | 31.03.2025     | 31.03.2024     | 31.03.2023     | 31.03.2022    | 31.03.2021     |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas                                    | 122.741        | 117.470        | 122.789        | 87.491        | 53.380         |
| Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión                 | -19.186        | 135.590        | 132.403        | 120.774       | 1.133.585      |
| Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiación                               | 151.031        | -265.433       | -294.698       | -165.529      | -786.990       |
| <b>(Disminución) / Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                    | <b>254.586</b> | <b>-12.373</b> | <b>-39.506</b> | <b>42.736</b> | <b>399.975</b> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio                                   | 37.214         | 42.680         | 134.575        | 33.349        | 2.344.294      |
| Resultado por cambios en el poder adquisitivo de la moneda del efectivo                       | -2.830         | -12.576        | -3.326         | -2.559        | -3.091         |
| Desconsolidación de subsidiarias  | -              | -              | -              | -             | -2.510.294     |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes | -1.016         | 14.985         | -1.107         | -3.259        | -153.264       |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>                              | <b>287.954</b> | <b>32.716</b>  | <b>90.636</b>  | <b>70.267</b> | <b>77.620</b>  |

### XV. Índices comparativos

| (en ARS millones)                 | 31.03.2025 |      | 31.03.2024 |       | 31.03.2023 |      | 31.03.2022 |      | 31.03.2021 |       |
|-----------------------------------|------------|------|------------|-------|------------|------|------------|------|------------|-------|
| <b>Liquidez</b>                   |            |      |            |       |            |      |            |      |            |       |
| ACTIVO CORRIENTE                  | 556.717    | 1,44 | 332.433    | 0,83  | 385.847    | 1,43 | 301.470    | 0,97 | 352.480    | 0,62  |
| PASIVO CORRIENTE                  | 386.604    |      | 399.939    |       | 269.712    |      | 309.225    |      | 572.665    |       |
| <b>Solvencia</b>                  |            |      |            |       |            |      |            |      |            |       |
| PATRIMONIO NETO TOTAL             | 1.425.742  | 0,87 | 1.453.513  | 1,05  | 1.912.156  | 1,19 | 1.560.342  | 0,76 | 1.733.042  | 0,74  |
| PASIVO TOTAL                      | 1.633.038  |      | 1.383.312  |       | 1.604.981  |      | 2.042.193  |      | 2.327.692  |       |
| <b>Inmovilización del Capital</b> |            |      |            |       |            |      |            |      |            |       |
| ACTIVO NO CORRIENTE               | 2.502.063  | 0,82 | 2.504.392  | 0,88  | 3.131.290  | 0,89 | 3.301.065  | 0,92 | 3.708.254  | 0,91  |
| ACTIVO TOTAL                      | 3.058.780  |      | 2.836.825  |       | 3.517.137  |      | 3.602.535  |      | 4.060.734  |       |
| <b>Rentabilidad</b>               |            |      |            |       |            |      |            |      |            |       |
| RESULTADO DEL EJERCICIO           | 35.063     | 0,02 | -174.216   | -0,10 | 192.131    | 0,11 | 142.136    | 0,09 | -281.979   | -0,14 |
| PATRIMONIO NETO TOTAL PROMEDIO    | 1.439.628  |      | 1.682.835  |       | 1.736.249  |      | 1.646.692  |      | 2.004.170  |       |

## 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)             |                |                 |
|--|----------------|-----------------|
|  | 2025           | 2024            |
| Resultado del período  | 35.063         | -174.216        |
| Intereses ganados  | -3.556         | -27.739         |
| Intereses perdidos   | 22.552         | 44.833          |
| Impuesto a las ganancias   | 21.891         | -99.829         |
| Depreciaciones y amortizaciones  | 7.321          | 6.391           |
| <b>EBITDA (no auditado)</b>  | <b>83.271</b>  | <b>-250.560</b> |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión           | 141.903        | 601.653         |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado | 2.973          | 41.131          |
| Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta                               | 8.339          | -               |
| Recupero provisión   | -              | -18.082         |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                          | -10.052        | -44.556         |
| Resultado por exposición a cambios en el poder adquisitivo de la moneda                | -17.027        | -41.112         |
| Otros resultados financieros   | -54.329        | -87.593         |
| <b>EBITDA Ajustado (no auditado)</b>   | <b>155.078</b> | <b>200.881</b>  |

## 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)        |                |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2025           | 2024           |
| Ganancia bruta  | 205.352        | 225.202        |
| Gastos de comercialización  | -17.317        | -18.503        |
| Depreciación y amortización   | 7.321          | 6.391          |
| Resultado realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión | 2.973          | 41.131         |
| Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta                          | 8.339          | -              |
| <b>NOI (no auditado)</b>  | <b>206.668</b> | <b>254.221</b> |

## 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 nueve meses finalizado el 31 de marzo (en ARS millones)             |               |               |
|--|---------------|---------------|
|  | 2025          | 2024          |
| Resultado del período  | 35.063        | -174.216      |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión           | 141.903       | 601.653       |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión realizado | 2.973         | 41.131        |
| Pérdida por desvalorización de propiedades para la venta                               | 8.339         | -             |
| Recupero provisión   | -             | -18.082       |
| Depreciación y amortización  | 7.321         | 6.391         |
| Otros resultados financieros   | -54.329       | -87.593       |
| Impuesto diferido  | -64.445       | -194.346      |
| Interés no controlante   | -1.646        | 10.605        |
| Interés no controlante asociado al FV de PAMSA   | -12.838       | -29.499       |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos                          | -10.052       | -44.556       |
| Resultado por exposición a los cambios en el poder adquisitivo de la moneda            | -17.027       | -41.112       |
| <b>FFO Ajustado (no auditado)</b>  | <b>35.262</b> | <b>70.376</b> |

## XIX. Breve comentario sobre perspectivas futuras para el próximo trimestre

El tercer trimestre del ejercicio 2025 concluyó con muy buenos resultados, principalmente en el segmento de centros comerciales. Las ventas de locatarios crecieron un 13,4% en términos reales en el trimestre, luego de dos trimestres de caída y la ocupación del portafolio creció al 98,1%. Las oficinas también evolucionaron favorablemente, principalmente en términos de ocupación producto del mayor retorno a la presencialidad que se viene observando en la ciudad de Buenos Aires. Los hoteles representaron un mayor desafío con caída en sus niveles de ingresos y ocupación comparado con igual período de 2024.

Somos optimistas respecto a la evolución futura de nuestros segmentos de renta y el sector de real estate en general. La reducción de la inflación, el blanqueo de capitales y lanzamiento de créditos hipotecarios en el país están generando mayor volumen de transacciones inmobiliarias con impacto creciente en los precios. Por su parte, la reciente medida de flexibilización de los controles cambiarios y el acceso sin límite a moneda extranjera para personas físicas impulsará aún más las operaciones inmobiliarias, denominadas en dólares. En relación con la actividad de consumo, esperamos que nuestros centros comerciales continúen evolucionando favorablemente en línea con la recuperación del salario real y la actividad económica en 2025 y esperamos optimizar el mix de locatarios del centro comercial “Terrazas de Mayo”, recientemente adquirido, reflejándose en un crecimiento de sus ingresos y ocupación. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio premium y en la amplia variedad de ofertas y servicios que nuestros centros comerciales ofrecen como lugares de encuentro y experiencia. El mayor desafío lo representa la actividad hotelera y turística, que enfrenta una coyuntura de menor competitividad cambiaria tras dos años de ingresos récord impulsados por la afluencia de turismo internacional en el país.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición, venta y/o permutas de inmuebles y evaluando el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En este sentido, anunciamos recientemente ambiciosos planes para desarrollar viviendas en Argentina. Construiremos edificios de departamentos en el barrio de Caballito, reformaremos el Edificio del Plata frente al obelisco para transformar sus oficinas en viviendas y avanzaremos en el desarrollo del complejo de usos mixtos Polo Dot. Por otra parte, lanzamos la obra de nuestro próximo centro comercial en la localidad de La Plata e iniciamos las obras de infraestructura del mayor desarrollo de la historia de la compañía, Ramblas del Plata, anteriormente conocido como Costa Urbana mientras avanzamos en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización de la primera etapa del proyecto, ya comprometida con desarrolladores locales.

Ramblas del Plata tiene un potencial para desarrollar 866.000 m<sup>2</sup> (aproximadamente 690.000 m<sup>2</sup> vendibles), demandará una gran inversión durante los próximos años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 10.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2025 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos.

De cara al futuro, seguiremos innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, con el objetivo de alcanzar un portafolio cada vez más moderno y sustentable. Confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Eduardo S. Elsztain  
Presidente

**Estado de Situación Financiera Intermedio Condensado Consolidado**

al 31 de marzo de 2025 y 30 de junio de 2024

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

|  | <b>31.03.2025</b> | <b>30.06.2024</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO</b>  |                   |                   |
| <b>Activo no corriente</b>   |                   |                   |
| Propiedades de inversión   | 2.147.041         | 2.239.343         |
| Propiedades, planta y equipo   | 50.388            | 48.078            |
| Propiedades para la venta  | 51.042            | 25.688            |
| Activos intangibles  | 17.326            | 84.945            |
| Derecho de uso de activos  | 11.586            | 14.042            |
| Inversiones en asociadas y negocios conjuntos  | 173.610           | 170.141           |
| Activos por impuesto diferido  | 6.822             | 8.016             |
| Créditos por impuesto a las ganancias  | 24                | 14                |
| Créditos por ventas y otros créditos   | 36.184            | 44.973            |
| Inversiones en activos financieros   | 8.040             | 13.404            |
| Instrumentos financieros derivados   | -                 | 74                |
| <b>Total del activo no corriente</b>   | <b>2.502.063</b>  | <b>2.648.718</b>  |
| <b>Activo corriente</b>  |                   |                   |
| Propiedades para la venta  | 27.156            | 541               |
| Inventarios  | 1.210             | 1.420             |
| Créditos por impuesto a las ganancias  | 274               | 1.415             |
| Créditos por ventas y otros créditos   | 87.669            | 100.210           |
| Inversiones en activos financieros   | 151.457           | 158.687           |
| Instrumentos financieros derivados   | 997               | -                 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo  | 287.954           | 37.214            |
| <b>Total del activo corriente</b>  | <b>556.717</b>    | <b>299.487</b>    |
| <b>TOTAL DEL ACTIVO</b>  | <b>3.058.780</b>  | <b>2.948.205</b>  |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>   |                   |                   |
| Atribuible a los accionistas de la sociedad controlante (según estado correspondiente) | 1.335.824         | 1.418.558         |
| Interés no controlante   | 89.918            | 97.045            |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO NETO</b>   | <b>1.425.742</b>  | <b>1.515.603</b>  |
| <b>PASIVO</b>  |                   |                   |
| <b>Pasivo no corriente</b>   |                   |                   |
| Préstamos  | 494.703           | 243.758           |
| Pasivo por arrendamientos  | 3.120             | 11.912            |
| Pasivos por impuesto diferido  | 671.570           | 737.209           |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 50.546            | 50.392            |
| Provisiones  | 26.373            | 27.643            |
| Remuneraciones y cargas sociales   | 122               | 147               |
| <b>Total del pasivo no corriente</b>   | <b>1.246.434</b>  | <b>1.071.061</b>  |
| <b>Pasivo corriente</b>  |                   |                   |
| Préstamos  | 188.422           | 238.571           |
| Pasivo por arrendamientos  | 4.937             | 2.485             |
| Deudas comerciales y otras deudas  | 107.281           | 95.593            |
| Impuesto a las ganancias a pagar   | 70.259            | 8.806             |
| Provisiones  | 4.194             | 4.845             |
| Instrumentos financieros derivados   | -                 | 5                 |
| Remuneraciones y cargas sociales   | 11.511            | 11.236            |
| <b>Total del pasivo corriente</b>  | <b>386.604</b>    | <b>361.541</b>    |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>  | <b>1.633.038</b>  | <b>1.432.602</b>  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>  | <b>3.058.780</b>  | <b>2.948.205</b>  |

**Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales Intermedio Condensado Consolidado**

por los períodos de nueve y tres meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

|   | Nueve meses    |                  | Tres meses     |                  |
|---|----------------|------------------|----------------|------------------|
|   | 31.03.2025     | 31.03.2024       | 31.03.2025     | 31.03.2024       |
| Ingresos  | 336.028        | 333.013          | 105.708        | 93.144           |
| Costos  | (130.676)      | (107.811)        | (42.511)       | (30.367)         |
| <b>Resultado bruto</b>  | <b>205.352</b> | <b>225.202</b>   | <b>63.197</b>  | <b>62.777</b>    |
| Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión                          | (141.903)      | (601.653)        | 111.142        | (927.497)        |
| Gastos generales y de administración  | (45.718)       | (31.705)         | (14.993)       | (15.578)         |
| Gastos de comercialización  | (17.317)       | (18.503)         | (6.799)        | (4.966)          |
| Otros resultados operativos, netos  | (5.872)        | (3.553)          | 4.614          | (1.903)          |
| <b>Resultado operativo</b>  | <b>(5.458)</b> | <b>(430.212)</b> | <b>157.161</b> | <b>(887.167)</b> |
| Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos   | 10.052         | 44.556           | (16.848)       | (2.555)          |
| <b>Resultado antes de resultados financieros e impuesto a las ganancias</b>                           | <b>4.594</b>   | <b>(385.656)</b> | <b>140.313</b> | <b>(889.722)</b> |
| Ingresos financieros  | 3.556          | 27.739           | 1.803          | 16.467           |
| Costos financieros  | (27.951)       | (53.035)         | (566)          | (17.314)         |
| Otros resultados financieros  | 59.728         | 95.795           | (12.141)       | 175.879          |
| RECPAM  | 17.027         | 41.112           | 9.430          | (35.868)         |
| <b>Resultados financieros, netos</b>  | <b>52.360</b>  | <b>111.611</b>   | <b>(1.474)</b> | <b>139.164</b>   |
| <b>Resultado antes de impuesto a las ganancias</b>  | <b>56.954</b>  | <b>(274.045)</b> | <b>138.839</b> | <b>(750.558)</b> |
| Impuesto a las ganancias  | (21.891)       | 99.829           | (59.294)       | 229.762          |
| <b>Resultado del período</b>  | <b>35.063</b>  | <b>(174.216)</b> | <b>79.545</b>  | <b>(520.796)</b> |
| <b>Otros resultados integrales:</b>   |                |                  |                |                  |
| <b>Conceptos que pueden ser reclasificados posteriormente a resultados:</b>                           |                |                  |                |                  |
| Diferencia de conversión y otros resultados integrales subsidiarias y asociadas (i)                   | (781)          | (5.132)          | 744            | 5.354            |
| <b>Total de otros resultados integrales del período</b>   | <b>(781)</b>   | <b>(5.132)</b>   | <b>744</b>     | <b>5.354</b>     |
| <b>Resultado y otros resultados integrales del período</b>  | <b>34.282</b>  | <b>(179.348)</b> | <b>80.289</b>  | <b>(515.442)</b> |
| <b>Resultado del período atribuible a:</b>  |                |                  |                |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante  | 33.417         | (163.611)        | 76.598         | (498.196)        |
| Interés no controlante  | 1.646          | (10.605)         | 2.947          | (22.600)         |
| <b>Resultado integral atribuible a:</b>   |                |                  |                |                  |
| Accionistas de la sociedad controlante  | 33.047         | (168.893)        | 77.333         | (491.874)        |
| Interés no controlante  | 1.235          | (10.455)         | 2.956          | (23.568)         |
| <b>Resultado por acción del período atribuible a los accionistas de la sociedad controlante: (ii)</b> |                |                  |                |                  |
| Básico  | 45,10          | (219,61)         | 103,37         | (668,72)         |
| Diluido   | 39,45          | (219,61)         | 90,43          | (668,72)         |

**Estado de Flujo de Efectivo Intermedio Condensado Consolidado**

por los períodos de nueve meses finalizados el 31 de marzo de 2025 y 2024

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

|   | <b>31.03.2025</b> | <b>31.03.2024</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Actividades operativas:</b>  |                   |                   |
| Efectivo neto generado por actividades operativas antes del impuesto a las ganancias pagado   | 132.637           | 125.661           |
| Impuesto a las ganancias pagado   | (9.896)           | (8.191)           |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades operativas</b>                             | <b>122.741</b>    | <b>117.470</b>    |
| <b>Actividades de inversión:</b>  |                   |                   |
| Aportes y emisión de capital en asociadas y negocios conjuntos                                | (33)              | -                 |
| Adquisición y mejoras de propiedades de inversión   | (28.566)          | (11.551)          |
| Cobros por venta de propiedades de inversión  | 7.114             | 60.990            |
| Adquisición y mejoras de propiedades, planta y equipo   | (5.552)           | (3.823)           |
| Cobros por venta de propiedades, planta y equipo  | -                 | 12                |
| Adquisición de activos intangibles  | (1.881)           | (720)             |
| Dividendos cobrados de asociadas y negocios conjuntos   | 302               | 582               |
| Cobro por venta de asociadas y negocios conjuntos   | 6.030             | 31.075            |
| Pagos de instrumentos financieros derivados   | (60)              | (2.063)           |
| Adquisición de inversiones en activos financieros   | (220.785)         | (275.701)         |
| Cobros por realización de inversiones en activos financieros                                  | 210.633           | 329.029           |
| Intereses cobrados  | 12.891            | 5.808             |
| Cobro por préstamos otorgados a partes relacionadas   | 721               | 2.185             |
| Incremento de préstamos otorgados a partes relacionadas                                       | -                 | (233)             |
| <b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) / generado por actividades de inversión</b>          | <b>(19.186)</b>   | <b>135.590</b>    |
| <b>Actividades de financiación:</b>   |                   |                   |
| Toma de préstamos, emisión y recolocación de obligaciones negociables                         | 351.261           | 85.005            |
| Cancelación de préstamos y capital de obligaciones negociables                                | (91.439)          | (76.128)          |
| Obtención neta de préstamos de corto plazo  | 61.379            | 20.546            |
| Intereses pagados   | (36.011)          | (61.457)          |
| Recompra de obligaciones negociables propias  | (43.125)          | -                 |
| Aportes del interés no controlante en subsidiarias  | 173               | 117               |
| Préstamos obtenidos de asociadas y negocios conjuntos, netos                                  | 298               | 491               |
| Dividendos pagados  | (76.072)          | (208.062)         |
| Ejercicio warrants  | 5.423             | 1.151             |
| Cancelación de pasivos por arrendamientos   | (2.459)           | (566)             |
| Recompra de acciones propias  | (18.397)          | (26.530)          |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por / (utilizado en) actividades de financiación</b>       | <b>151.031</b>    | <b>(265.433)</b>  |
| <b>Aumento / (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>                    | <b>254.586</b>    | <b>(12.373)</b>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período                                     | 37.214            | 42.680            |
| Resultado por exposición a la inflación del efectivo y equivalente de efectivo                | (2.830)           | (12.576)          |
| Resultado por diferencia de cambio y valor razonable no realizado del efectivo y equivalentes | (1.016)           | 14.985            |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al cierre del período</b>                              | <b>287.954</b>    | <b>32.716</b>     |

**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



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