

IRSA

CONFERENCIA DE RESULTADOS IQ 2027

5 de noviembre de 2026

















Presentado por:

Santiago Donato, Gerente de Relación con Inversores y ASG

Leonardo Magliocco, Gerente de Finanzas

75 YEARS IRSA LISTED BYMA

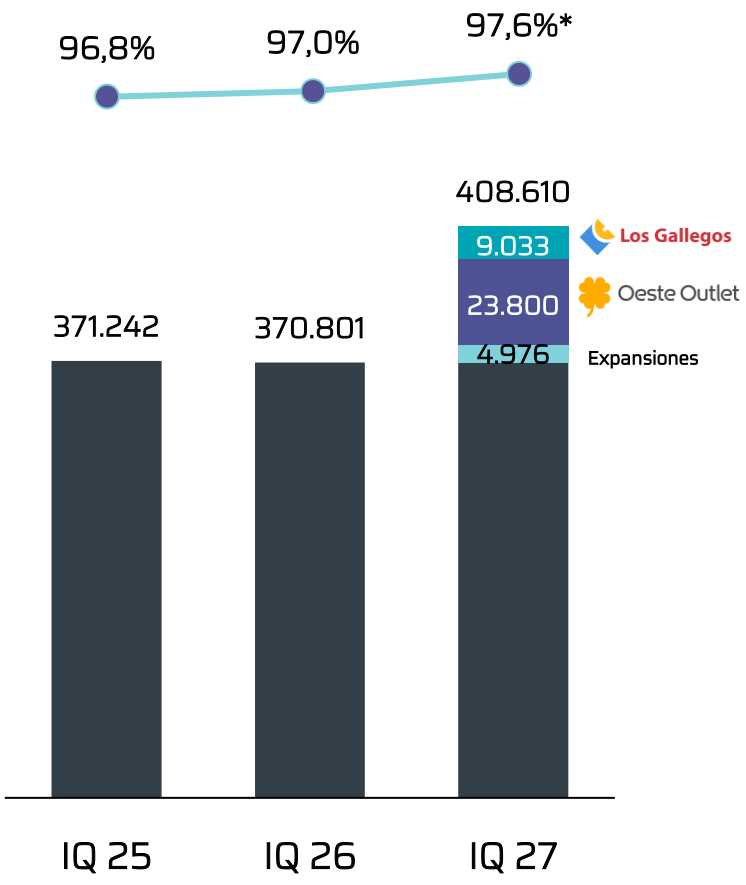
30 YEARS IRS LISTED NYSE

Principales Eventos del IQ 2027 y Posteriores

1. **Resultado Neto IT27: Pérdida de ARS 6.380 millones**
   Vs. ganancia neta de ARS 217.952 MM en IT26, explicada ppalmente por la pérdida por cambios en el valor razonable de las PI
2. **EBITDA Aj. de Renta alcanzó ARS 83.933 millones (-2% YoY), récord en USD**
   El EBITDA Ajustado total creció 9,3%, impulsado por la mejora del segmento Ventas y Desarrollos (2 permutas de Distrito Calcagno)
3. **Expansión de Centros Comerciales: 19 activos proyectados al cierre de FY27**
   Avance de obras en Oeste Outlet (apertura estimada 2T27) y Distrito Diagonal en La Plata (apertura estimada 4T27)
4. **Sólida performance y elevada ocupación en Centros Comerciales.**
   Ingresos y EBITDA en línea con la inflación, a pesar de un menor consumo real, reflejando la resiliencia del modelo de negocios
5. **Oficinas Premium: Leve baja en ocupación y renta promedio por m² estable**
   Avance de las obras de expansión de Zetta en Polo Dot, con Mercado Libre como principal locatario
6. **Ramblas del Plata: Avances en comercialización y desarrollo**
   Firma de 3 nuevas permutas por ~20.318 m² vendibles (1 con posterioridad al cierre) y continuidad de las obras de infraestructura
7. **Distribución de dividendo en efectivo por ARS 211.000 millones. Pago a partir del 3/11**
   Aprobado por Asamblea de Accionistas el 22/10. ARS 249,41 por acción ordinaria y ARS 2.494,10 por ADR (~11% de dividend yield)

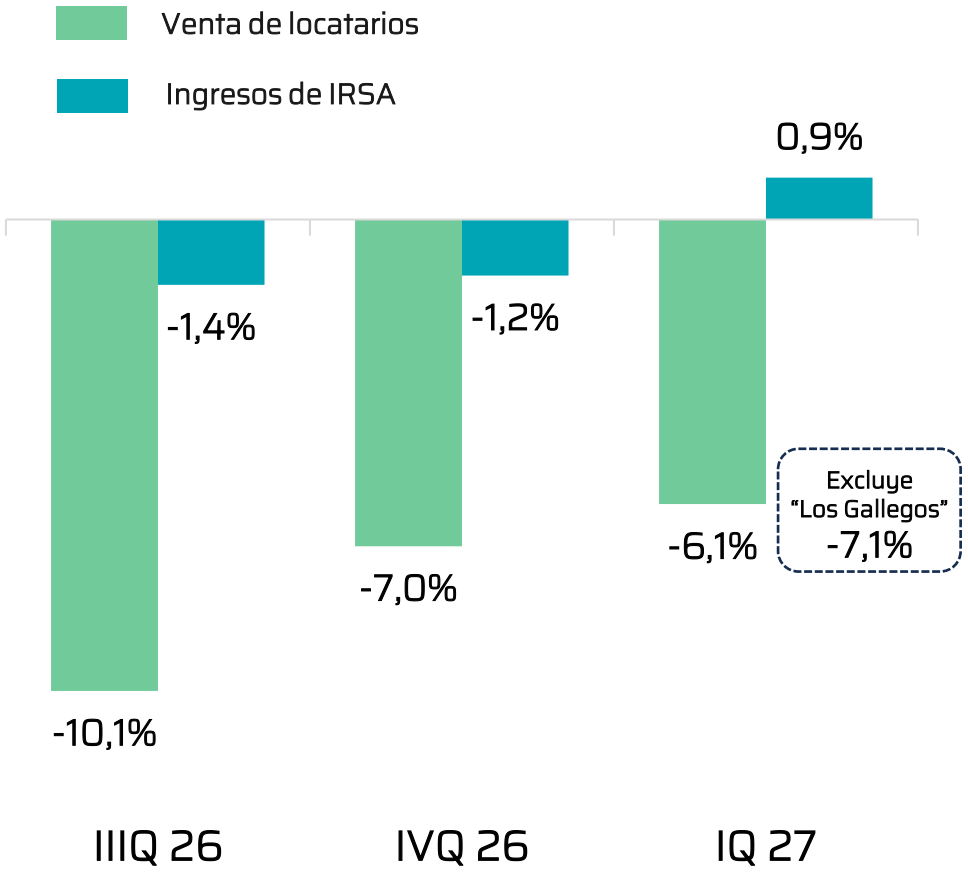
Centros Comerciales – Indicadores Operativos

ABL (m2) y Ocupación (%)



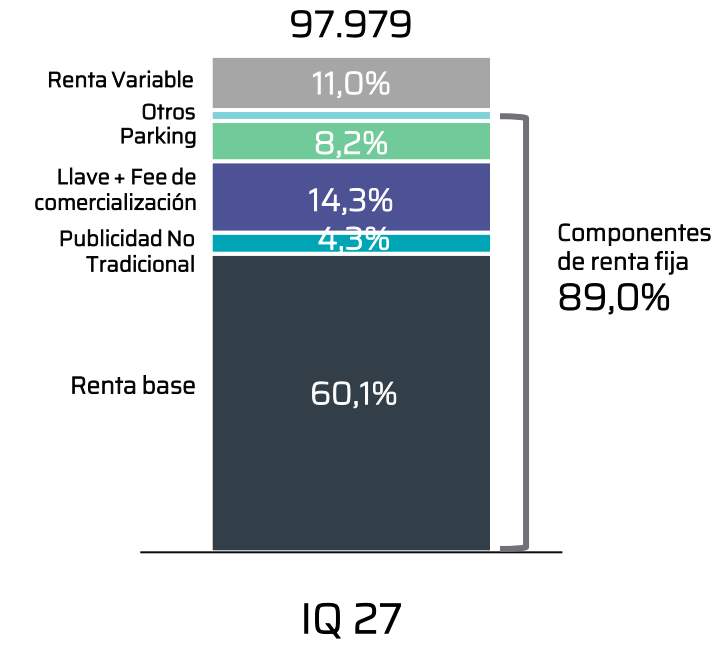
Venta de locatarios e Ingresos de IRSA

(Variación i.a en términos reales)



Composición de Ingresos IQ27

(ARS MM)



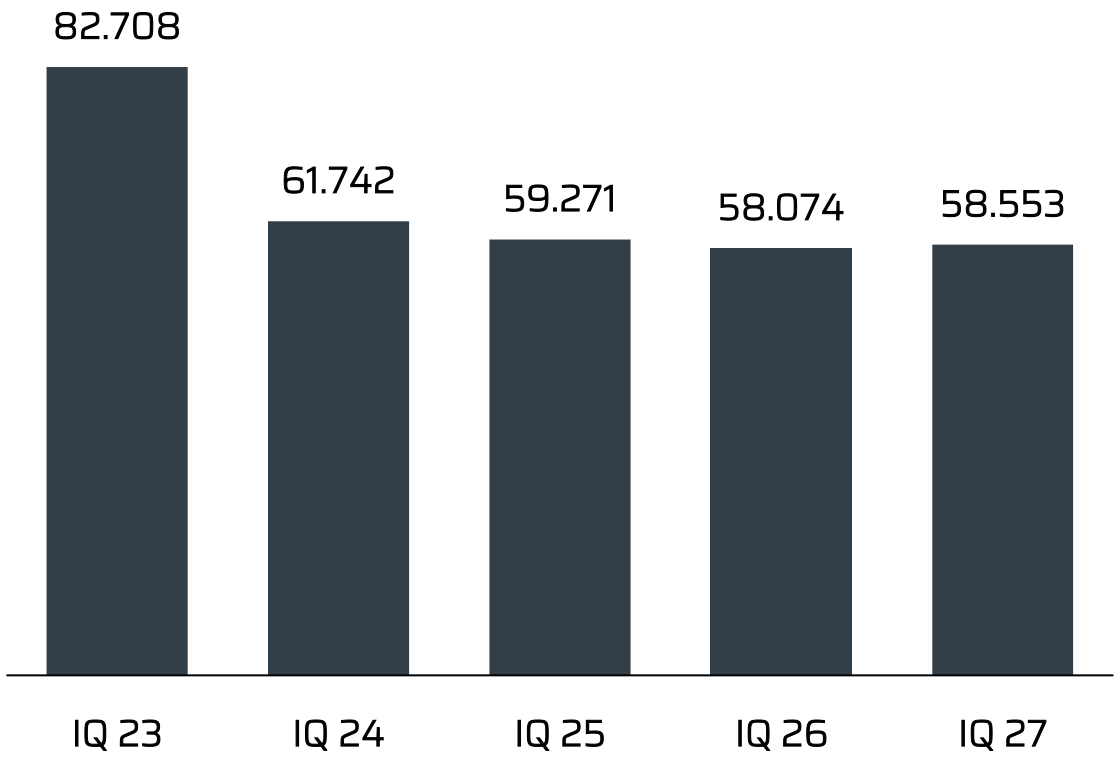
Público: 23.9 MM
+1.6% YoY

 # Tickets: 3.57 MM
+7,4% YoY

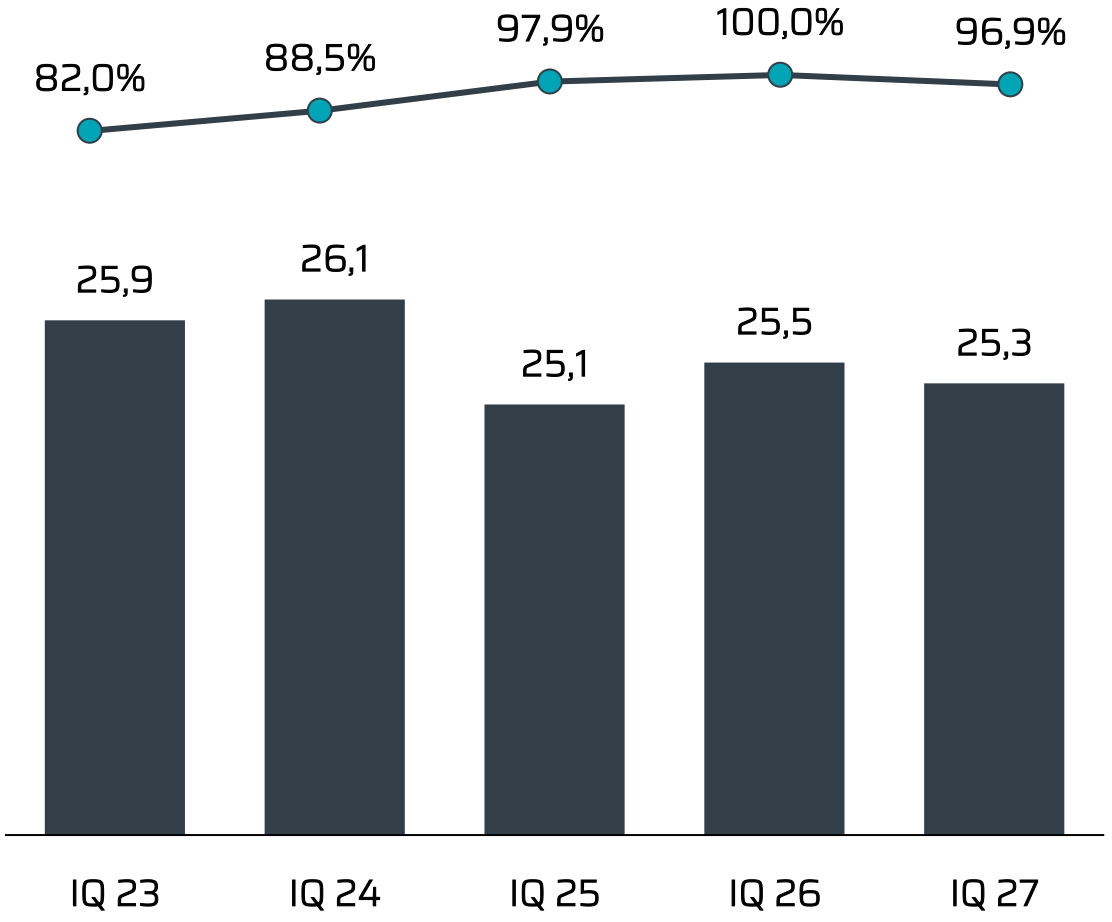
*Excluye Los Gallegos, recientemente adquirido

Edificios de oficinas - Métricas operativas

ABL (m²)



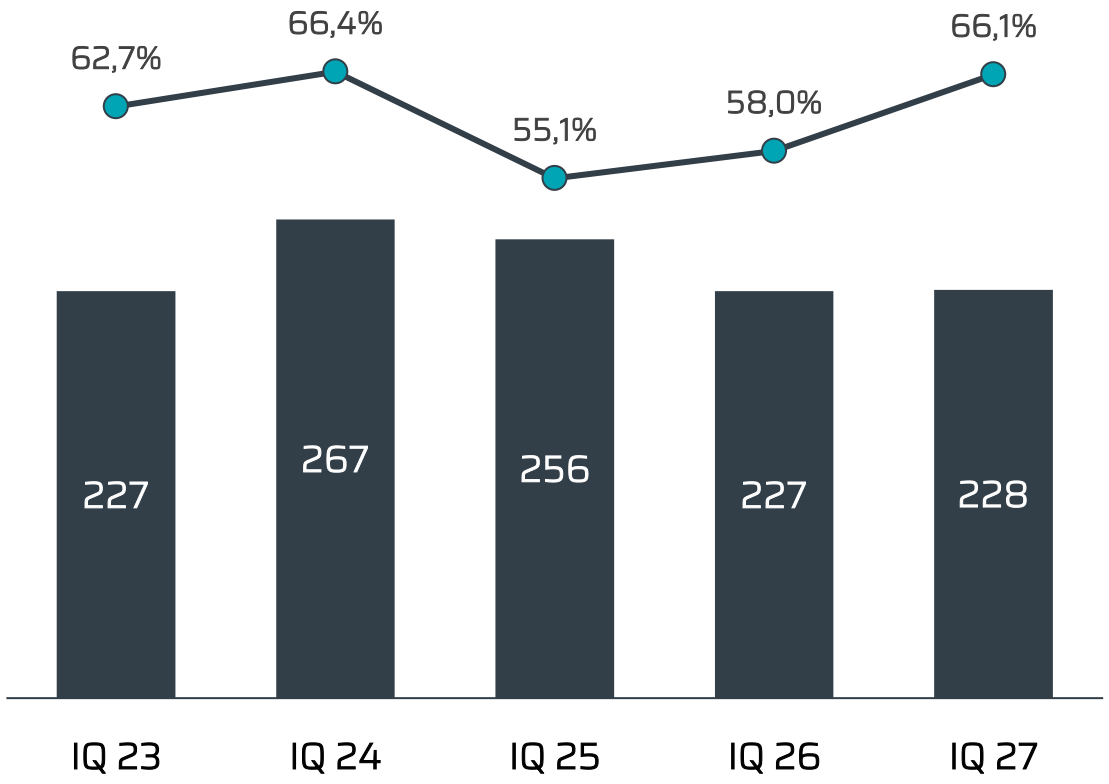
Alquileres (USD/m2/mes) & Ocupación (A+ & A)*



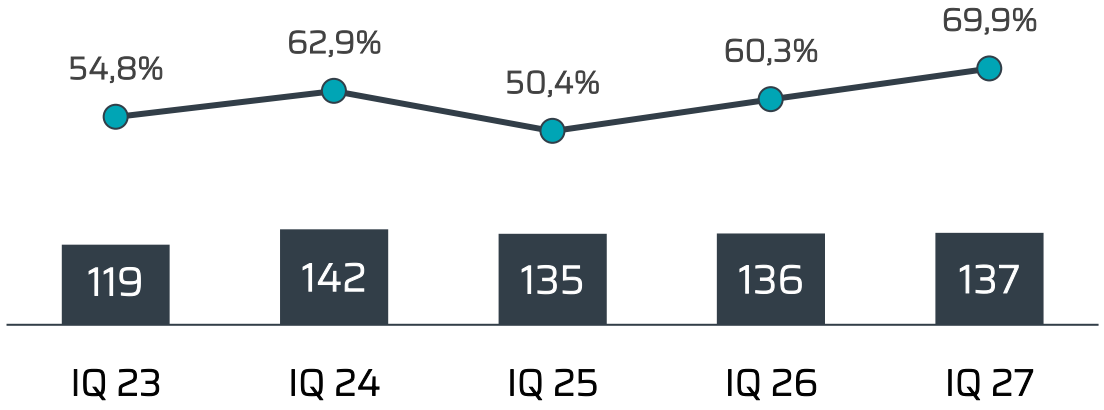
*Excluye activos Clase B (Philips – Workplace by IRSA)

Hoteles - Métricas operativas

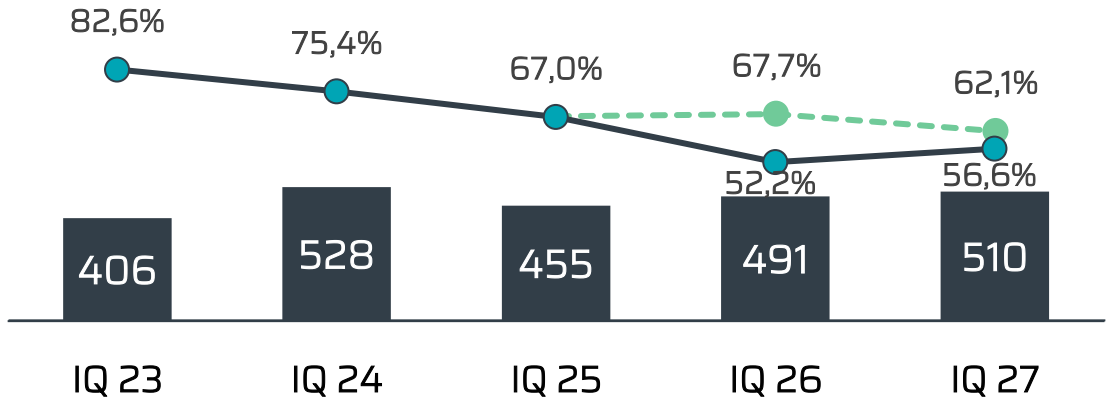
Portfolio: Tarifa y Ocupación (USD/hab & %)



Hoteles BA: Tarifas y ocupación (USD/hab & %)



Llao Llao: Tarifa y ocupación (USD/hab & %)



Ocupación calculada excluyendo habitaciones en renovación

Desarrollos en curso – Avances de Obra

OESTE OUTLET – SHOPPING MALL

El primer destino Outlet en la zona Oeste de Buenos Aires



RENDER



OBRA

Haedo, Gran Buenos Aires

~24.000 m2 ABL

AVANCE DE OBRA >90%

APERTURA EST. 2Q FY2027

DISTRITO DIAGONAL – SHOPPING MALL

El primer shopping a escala en la ciudad de La Plata



RENDER


OBRA

La Plata, Gran Buenos Aires

~22.000 m2 ABL

AVANCE DE OBRA >55%

APERTURA EST. 4Q FY2027

ZETTA EXPANSION – OFICINA

Expandiendo las oficinas de Mercado Libre, integrando al shopping DOT Baires



RENDER


OBRA

Polo Dot, Norte de Ciudad de Buenos Aires

+15.350 sqm GLA

AVANCE DE OBRA >5%

Mercado Libre como principal locatario

EDIFICIO DEL PLATA – RESIDENCIAL

Proyecto de reconversión frente al Obelisco, con beneficios fiscales para revitalizar el centro de BA


RENDER


OBRA

Centro de Ciudad de Buenos Aires

720 dptos ~35,000 m2 vendibles

AVANCE DE OBRA >5%

Participación de IRSA: ~20%

Ramblas del Plata: el proyecto más ambicioso de IRSA en CABA



UN PROYECTO, MÚLTIPLES EXPERIENCIAS

RESIDENCIAL
Espacios para un estilo de vida moderno y confortable.

RETAIL
Una oferta diversa para las necesidades de todos los días.

PARQUES
Espacios verdes para el ocio, el bienestar y el deporte.

FRENTE COSTERO
Vistas abiertas al Río de la Plata.

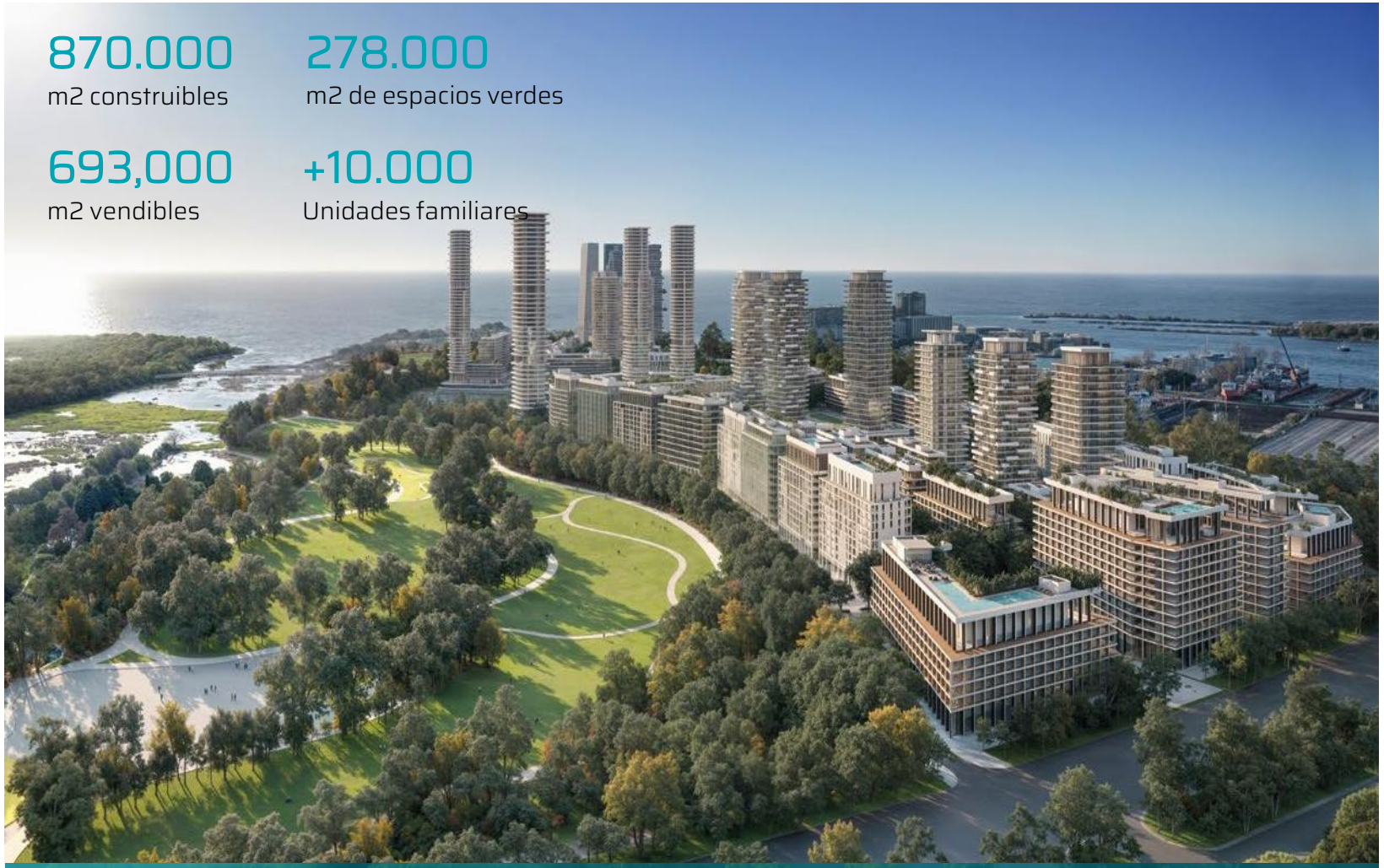


870.000
m2 construibles

278.000
m2 de espacios verdes

693,000
m2 vendibles

+10.000
Unidades familiares



NATURALEZA & BIENESTAR
Amplios espacios verdes y una fuerte conexión con la naturaleza.

DESARROLLO SUSTENTABLE
Arquitectura atemporal con una visión de largo plazo.

COMUNIDAD & SERVICIOS
Un distrito diseñado para vivir, trabajar y disfrutar.

CONECTIVIDAD PRIVILEGIADA
Fácil acceso desde CABA y la zona sur del Gran Buenos Aires.

Fases de comercialización del proyecto – 61 parcelas vendibles



Etapa 1 + Extensión
207mil m2 vendibles

Stage 2 + FO1
149mil m2 vendibles

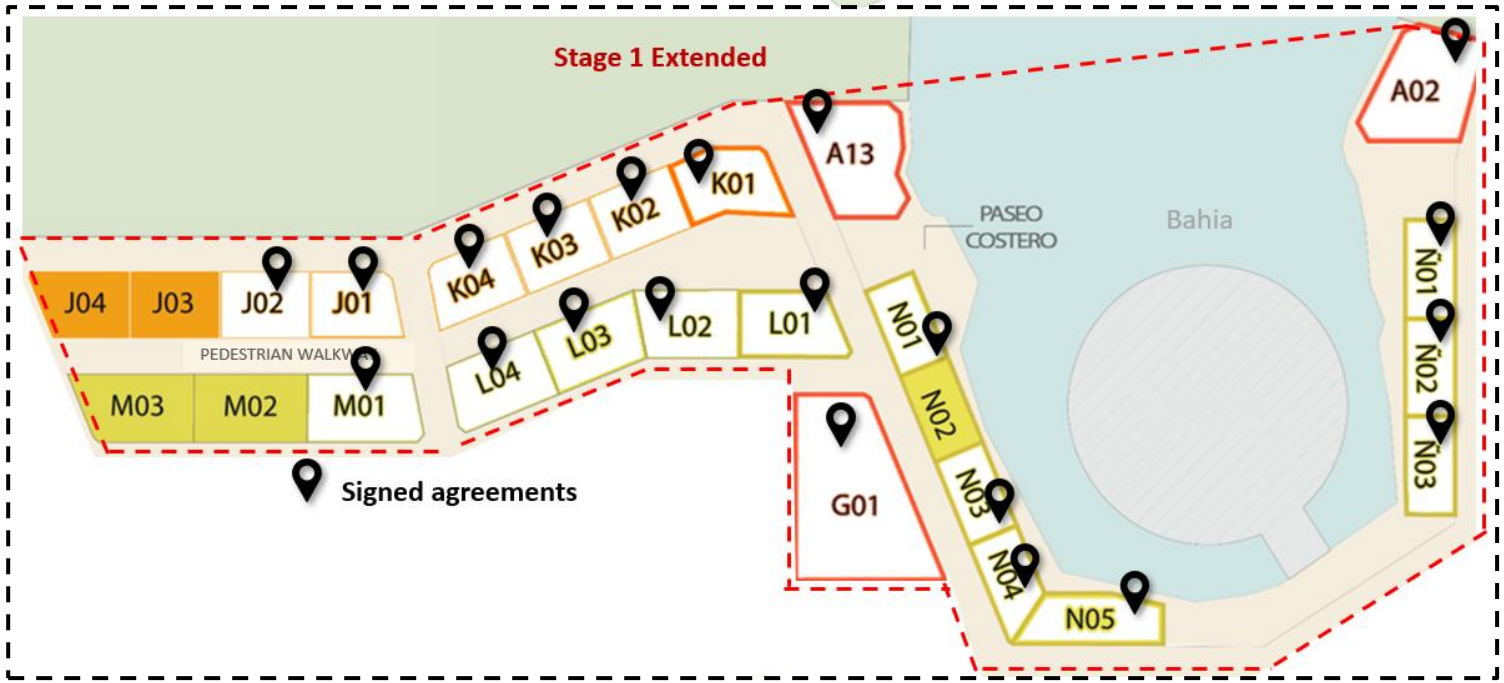
Stage 3 + A14
337mil m2 vendibles

Etapa 1 + Extensión
Avance de comercialización

138,4
USD MM
Precio de ventas y permutas

21
2 lotes vendidos
(45mil m2 vendibles)
+ 19 permutas
(175mil m2 vendibles)

~36mil
m2 vendibles a recibir por IRSA de las permutes firmadas



Ramblas del Plata: Avance de obras de infraestructura

Obras de Infraestructura Completadas en el Predio

- **Movimientos de Suelo y Pilotaje de Plateas** – Fase 1
- **Viales y Sistema de Drenaje Pluvial** – Fase 1
- **1.830 árboles plantados** en el marco del Plan de Paisajismo del Parque – Fases 1 y 2
- Restauración del espejo de agua de la Bahía Central

Obras en Ejecución

- Redes de agua, cloaca y tendido eléctrico – Fases 1 y 2
- Red de gas – Fases 1 y 2
- Mantenimiento del bosque implantado y del espejo de agua de la Bahía Central
- **4 lotes ya cuentan con Factibilidad Urbanística de 8 presentados.**

Procesos Licitatorios

- **Viales y drenaje pluvial – Fase 2:** proceso licitatorio próximo a finalizar
- **2.720 árboles adicionales – Fase 3:** proceso licitatorio por lanzarse









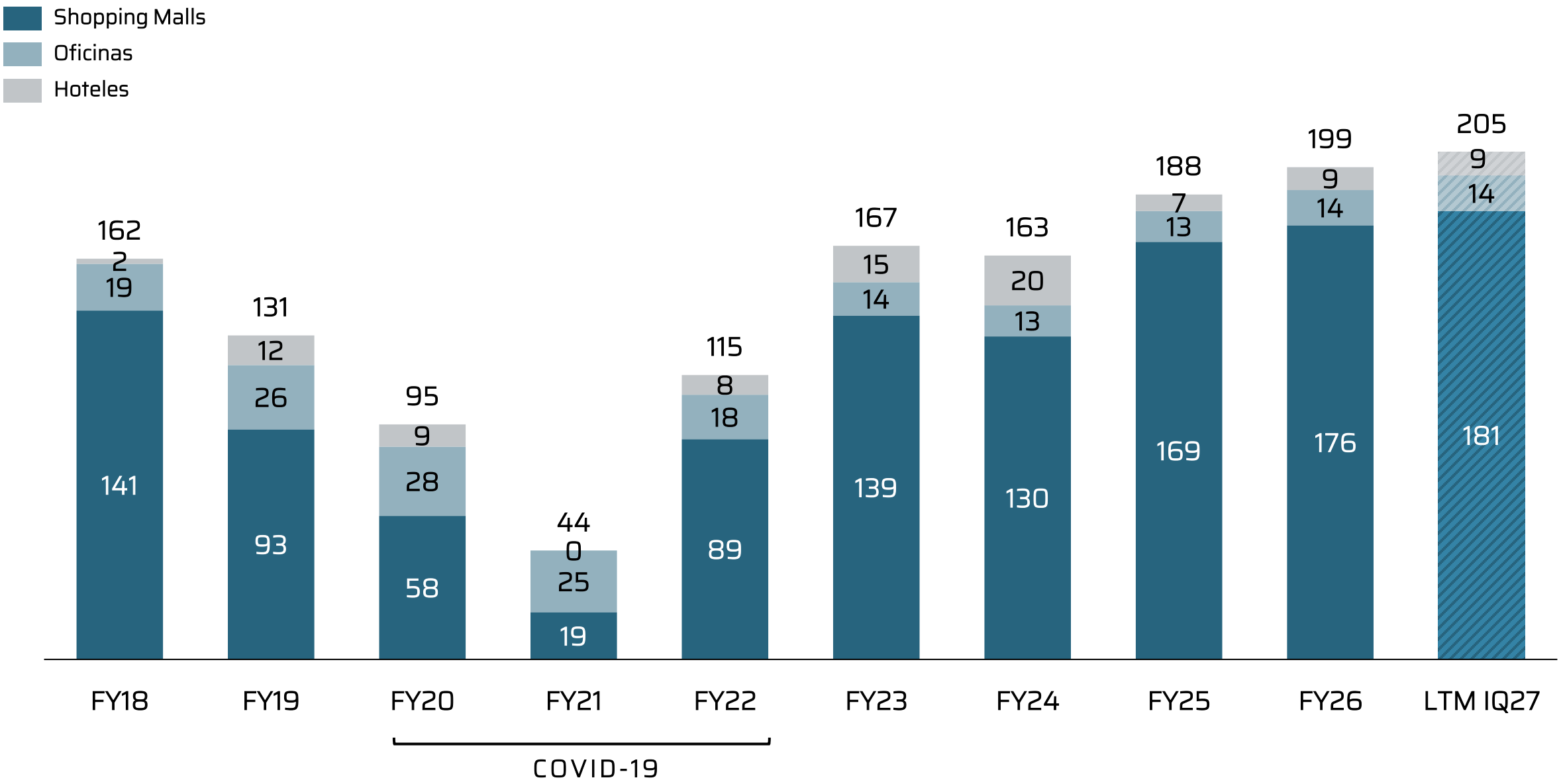


IRSA

Performance Financiera



EBITDA ajustado de renta por segmento (USD millones)



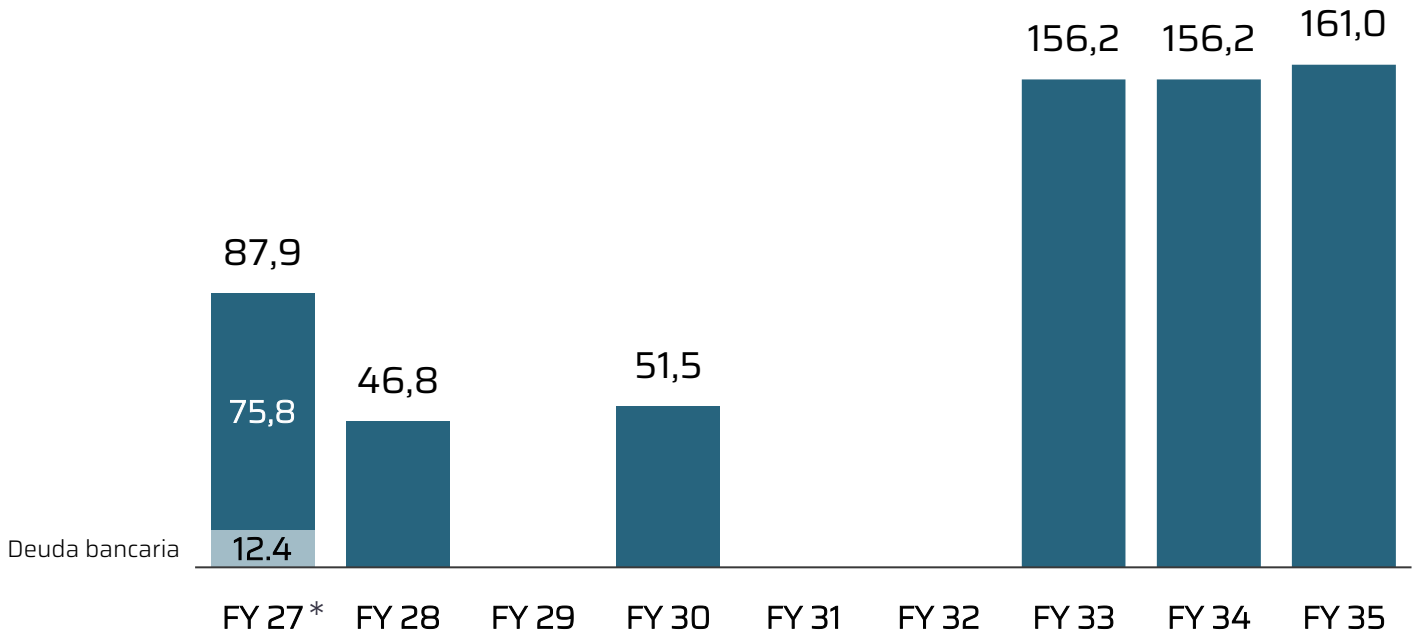
Perfil de deuda – 30 de septiembre de 2026 (USD millones)

Perfil de Deuda

Deuda Bruta	659,3
Deuda Neta*	445,8
Ratios de deuda	
EBITDA de renta/deuda neta*	2,17x
LTV	11,5%
Ratio cobertura	8,4x

*Proforma dividendo

Esquema de amortización



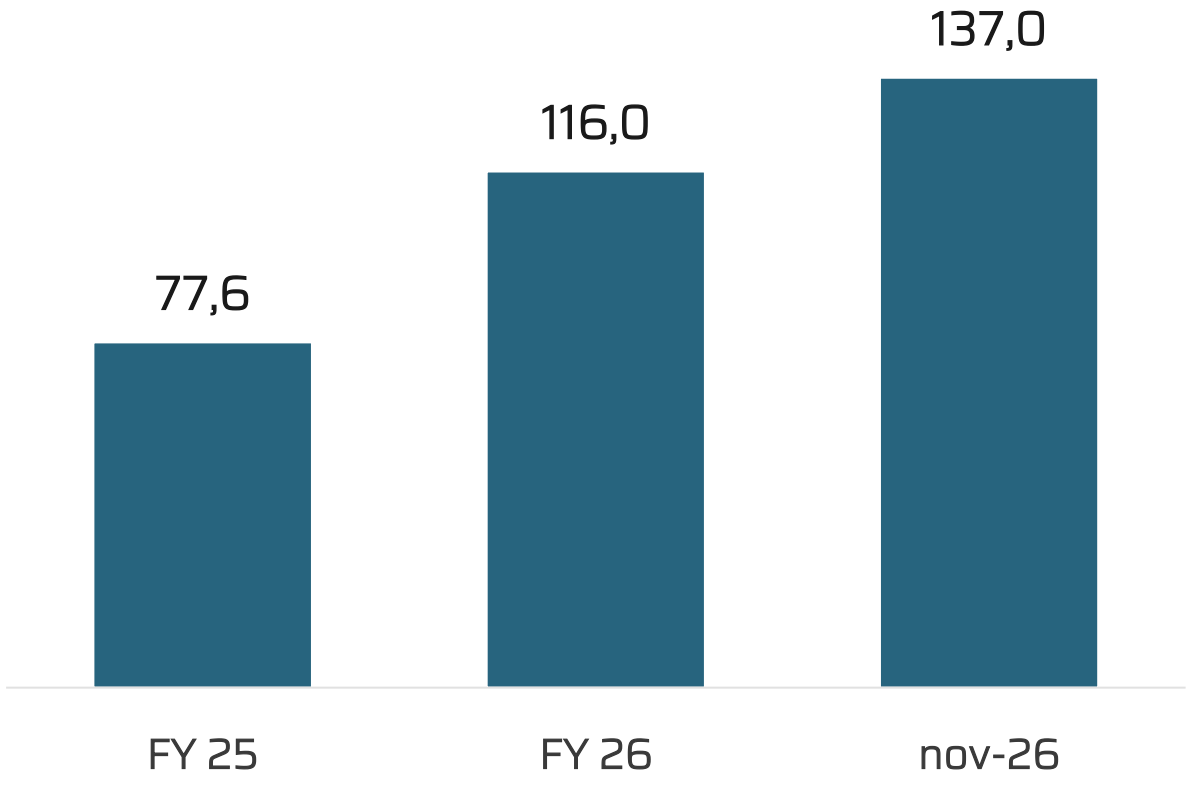
*El día 15 de octubre recompramos VN USD 9 MM de Obligaciones Negociables Clase XXV

Evolución de dividendos distribuidos (USD millones)

Aprobación de Dividendo por Asamblea (22/10)

	Dividendo en efectivo
Monto	ARS 211.000 MM
Por acción ordinaria	ARS 249,41046
Por GDS	ARS 2.494,1046
Dividend yield	10,8%
Fecha de Pago	A partir del 3 de Noviembre de 2026

Evolución de Dividendos (en USD CCL millones)



Información de Contacto

NYSE Symbol: *IRS* | BYMA Symbol: *IRSA*

Eduardo Elsztain
Chairman & CEO

Matias Gaivironsky
CFO

Santiago Donato
Head of IR & ESG

Corporate Offices

Della Paolera 261, 9th Floor
Tel: +54 11 4323 7400
C1001ADA – City of Buenos Aires, Argentina

Independent Auditors

PricewaterhouseCoopers Argentina
Tel +54 11 4850 0000
Bouchard 557, 7th Floor
C1106ABG – City of Buenos Aires, Argentina

Investing in all equities, including natural resources and real estate-related equities, carries risks which should be taken into consideration when making an investment.

This institutional presentation contains statements that constitute forward-looking statements, in that they include statements regarding the intent, belief or current expectations of our directors and officers with respect to our future operating performance. You should be aware that any such forward looking statements are no guarantees of future performance and may involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially and adversely from those set forth in this presentation. We undertake no obligation to release publicly any revisions to such forward-looking statements to reflect later events or circumstances or to reflect the occurrence of unanticipated events.

Additional information concerning factors that could cause actual results to differ materially from those in the forward-looking statements can be found in the companies' Forms 20-F for Fiscal Year 2025 ended June 30, 2025, which are available for you in our websites.