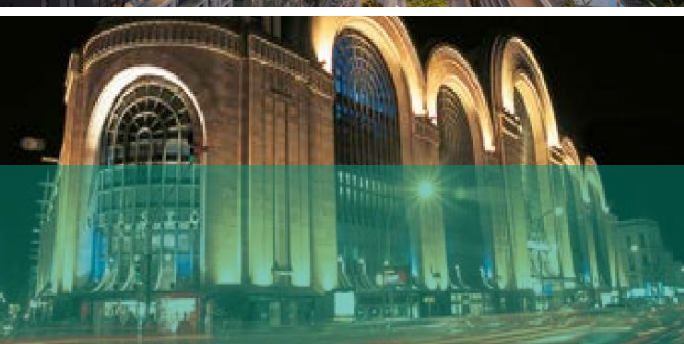
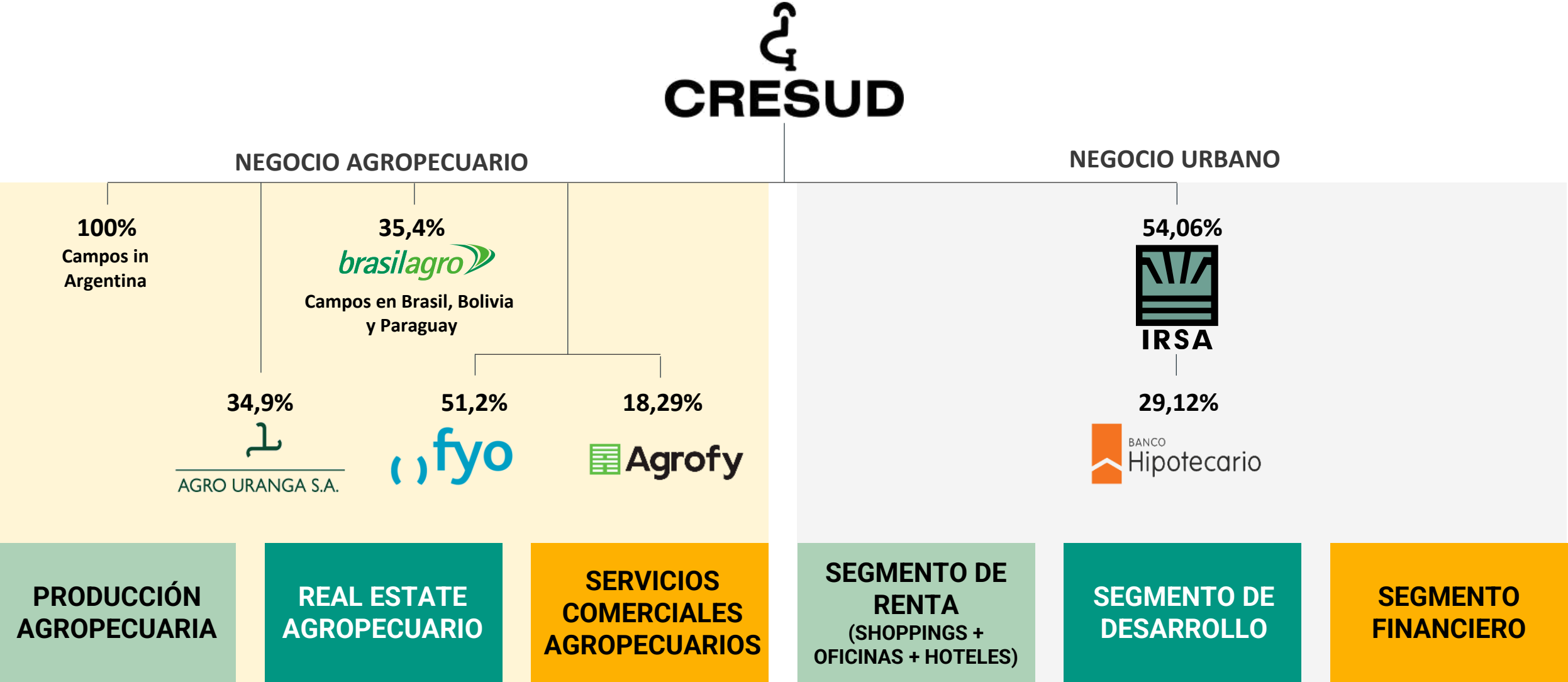


Analyst Day

Actualización de los Negocios + Property Tour

Coworking DOT, Octubre 2025



Cierre de campaña agrícola 2025 y Perspectivas 2026

- 1

CRECIMIENTO EN SUPERFICIE SEMBRADA

Principalmente en campos alquilados
- 2

CONDICIONES CLIMÁTICAS IRREGULARES EN LA REGIÓN

Sequía en el norte argentino y mejores condiciones en centro y sur del país
- 3

PRECIOS DE COMMODITIES ESTABLES, EN NIVELES BAJOS

Argentina con impacto positivo en precios por la baja de retenciones
- 4

COSTOS DE INSUMOS SE MANTIENEN ELEVADOS

En relación con precios de commodities
- 5

BRASILAGRO: BUENOS RESULTADOS PRODUCTIVOS EN CAÑA Y MIXTOS EN GRANOS

Mejora de márgenes en reales por efecto de la devaluación
- 6

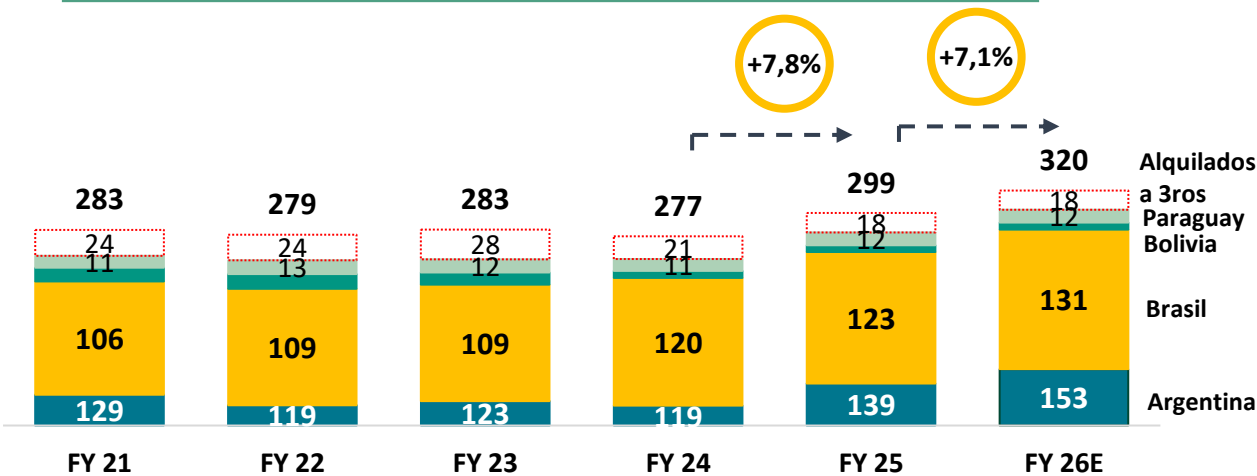
GANADERÍA: MEJORES PRECIOS, MÁRGENES Y PRODUCCIÓN

Intensificación de hacienda en feedlots en Salta y La Pampa
- 7

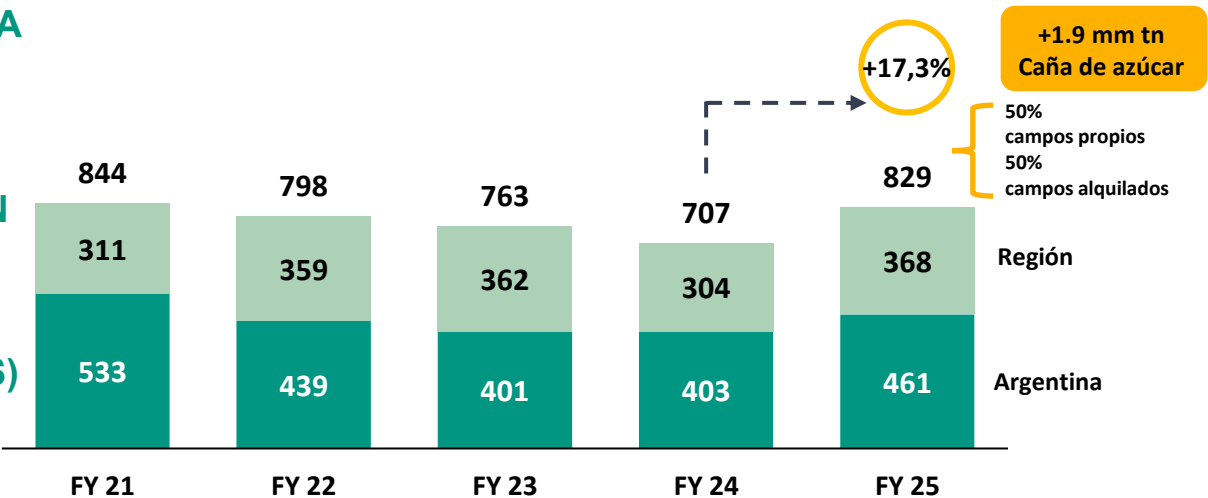
VENTA DE CAMPOS: 4 OPERACIONES EN 2025 (2 FRACCIONES)

Fracción de Los Pozos (Argentina) + 3 operaciones en Brasil. Total USD 66 MM

Hectáreas Sembradas (En Miles de Toneladas)



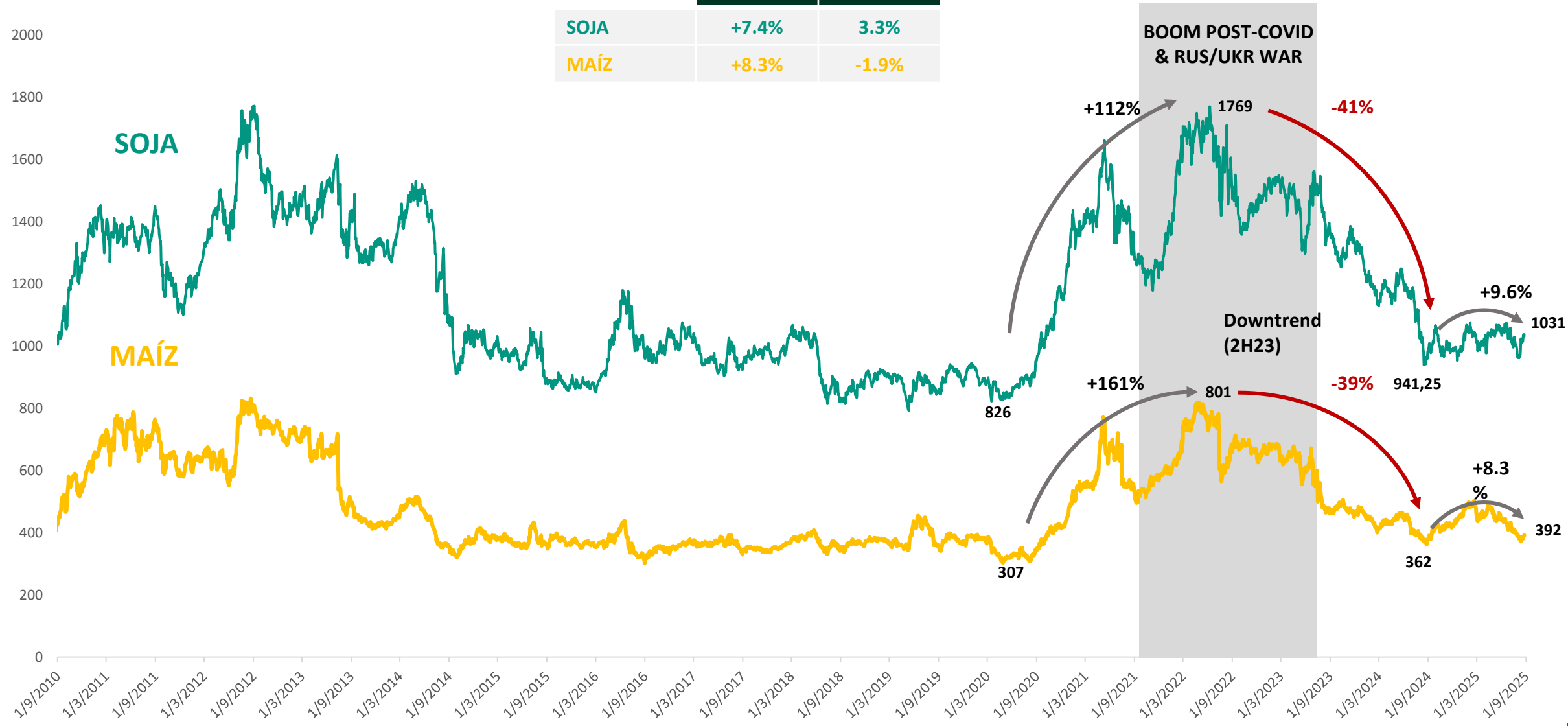
Producción de granos (En Miles de Toneladas)



Precios de commodities estables aunque históricamente bajos

USD cents per bushel

Aug 25, 2025	YOY	Último mes
SOJA	+7.4%	3.3%
MAÍZ	+8.3%	-1.9%



Medidas del Gobierno Argentino Favorables para el Agro

- Derechos de Exportación:**

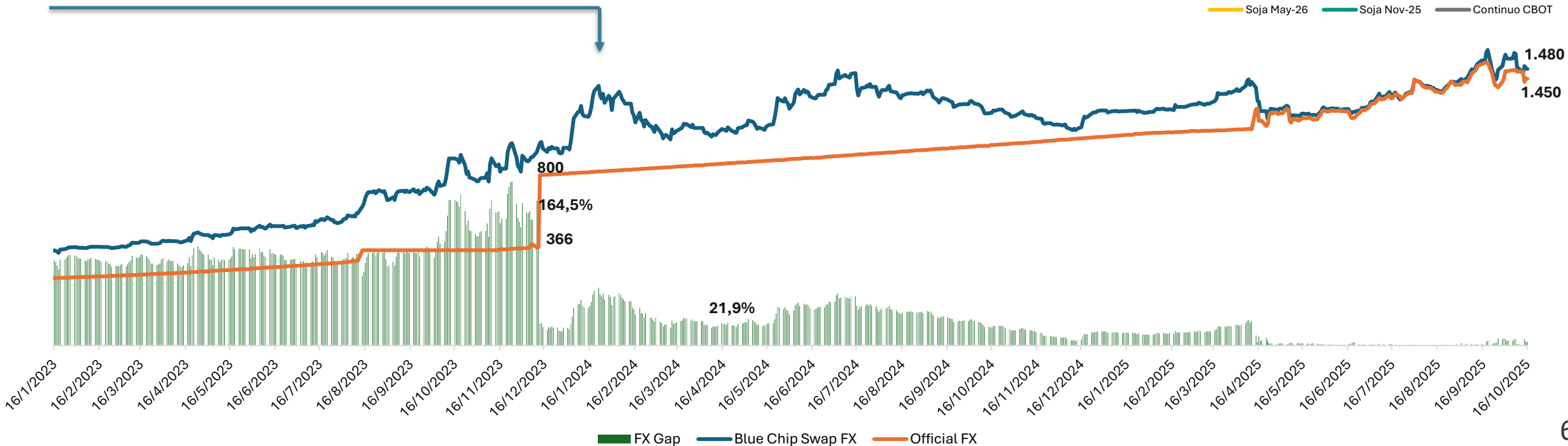
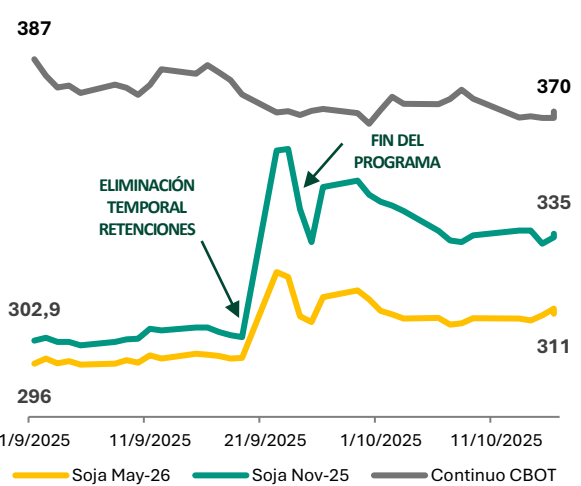
- Reducción permanente a granos y carne de novillo.
- Eliminación a productos regionales y ganado vivo.

- Flexibilización y convergencia cambiaria**

- Eliminación de control de cambios para personas físicas.
- Esquema de flotación entre bandas.
- Unificación de TC, eliminación de brecha (hasta mitad de septiembre).

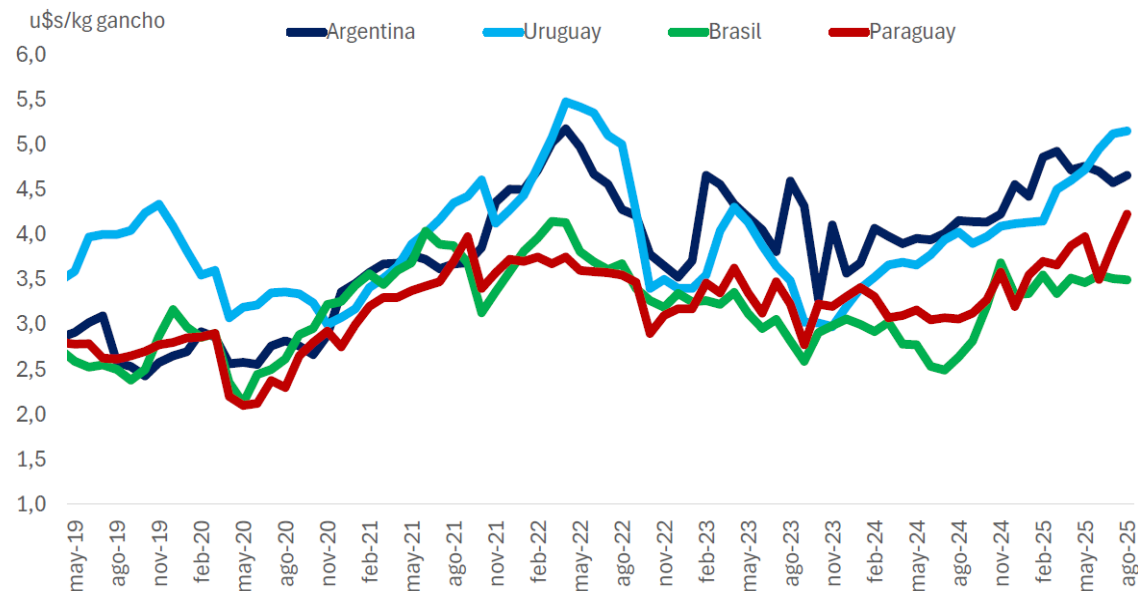
Retenciones	Previo	Actual (desde jul-25)
Soja y Derivados	33%	26%
Maíz y Sorgo	12%	9,5%
Trigo y Cebada	12%	9,5%
Girasol	7%	5,5%
Carne Novillo	9%	5%

Precio soja: Impacto medida temporal retención 0% en precio soja hasta 31/10 o USD 7bn declarados



Precio internacional del Novillo (exportación)

(USD/Kg)



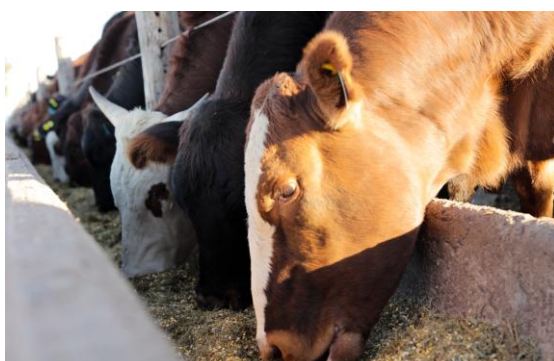
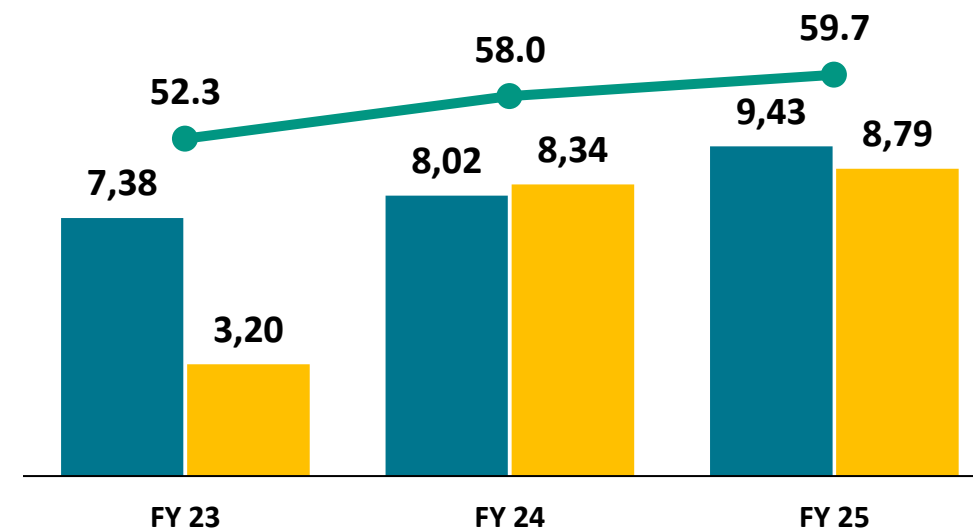
Argentina: el precio esta ajustado a los DDEX y al dólar exportador.

Cabezas, Producción y Margen ganadero

Cabezas de Ganado (Miles)

Producción (mm kg)

Margen Bruto (USD MM)

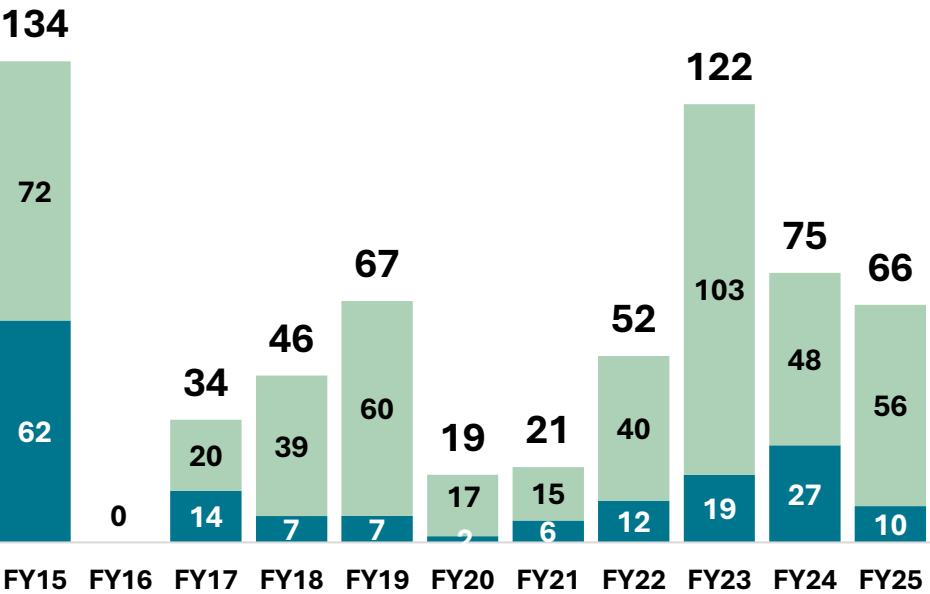


Feedlots en La Pampa y Salta



Obra de ampliación 3.000 cabezas
Feedlot La Pampa

Ventas de Campos (USD millones – Valor nominal)

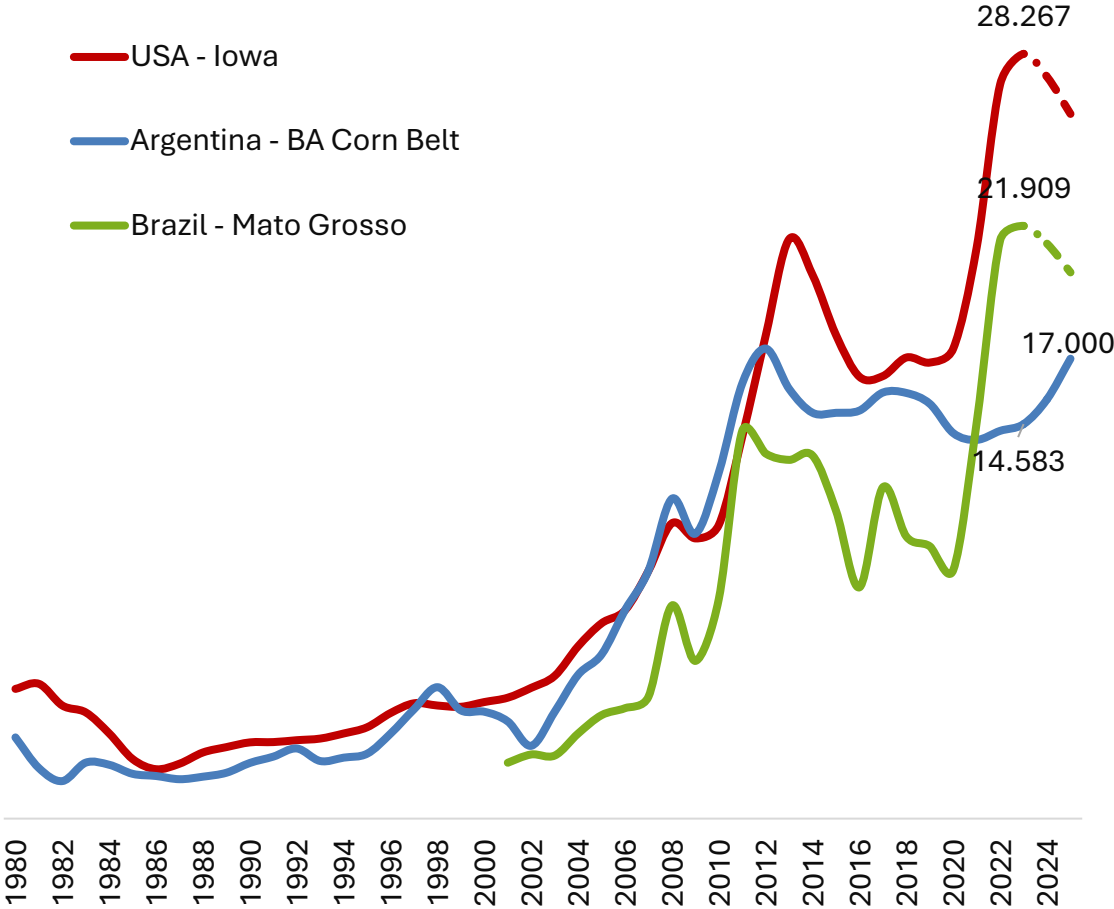


Campos vendidos ¹	4	-	6	3	3	4	2	2	4	3	4 ²
------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----------------

¹ Incluyendo fracciones

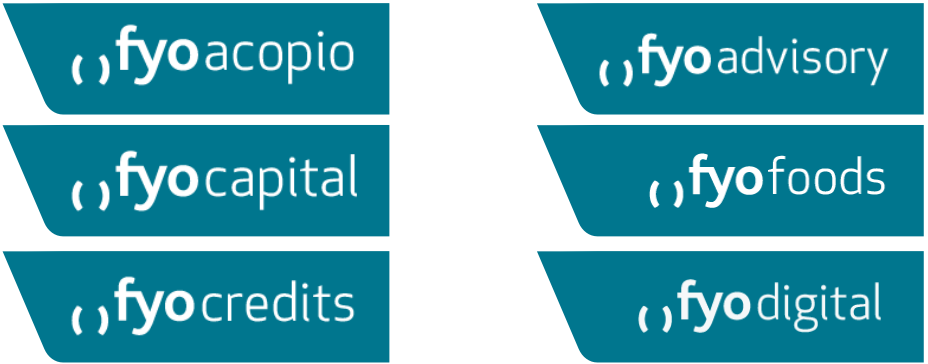
² Corresponde a Fracción Los Pozos, Campo Preferencia, 2da etapa Alto Taquari y 3ra y 4ta etapa Rio do Meio

Evolución del Precio de la Tierra (USD/ha)

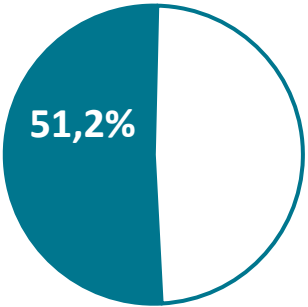


Fuentes: (1) USDA, (2) Argentina (“Márgenes Agropecuarios”), Brazil (FNP, Rondonopolis, 35 % Reserve), IOWA (IOWA State University, promedio del estado)

Segmento de Negocio



Participación de CRESUD

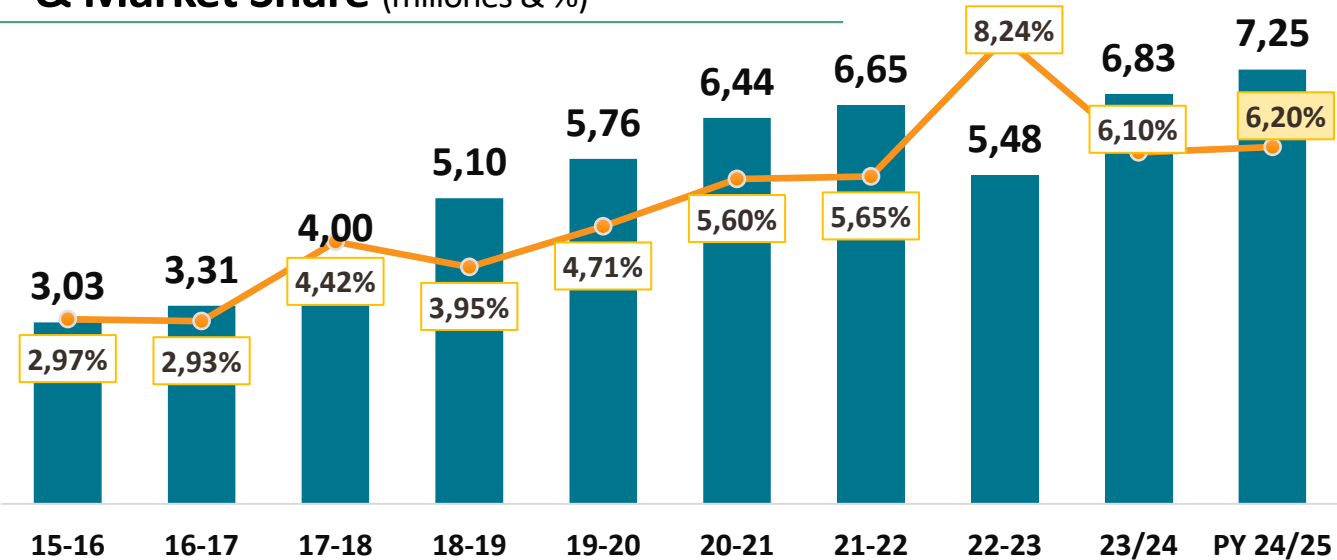


Distribución de Dividendos

USD 3,2 MM

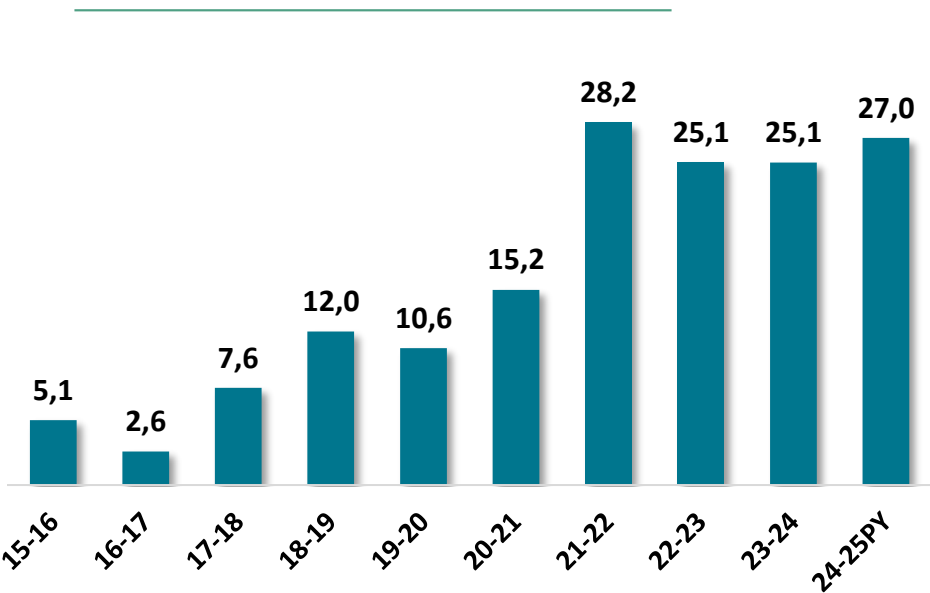
(USD 1,8 MM para CRESUD)

Evolución de toneladas comercializadas & Market Share (millones & %)



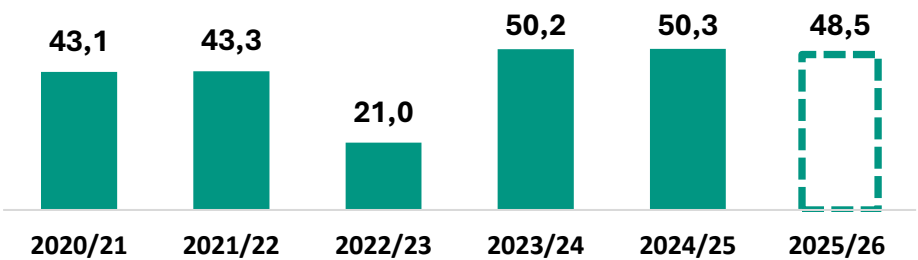
Evolución EBT

(USD MM)

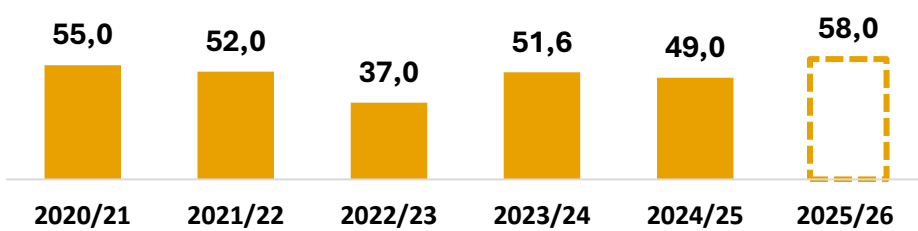


Producción de granos en Argentina

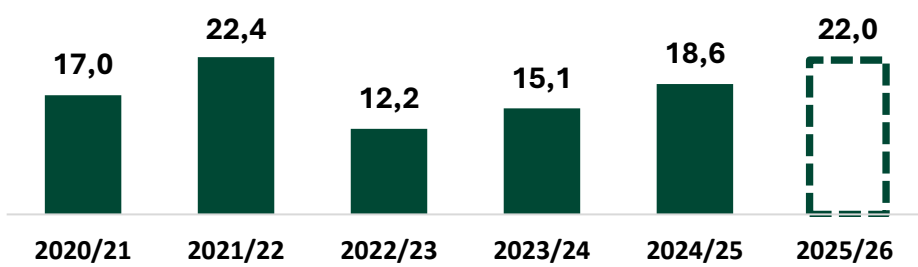
SOJA



MAÍZ



TRIGO



- 1 CRECIMIENTO DE SUPERFICIE SEMBRADA**
En campos propios y alquilados
- 2 MEJORES MÁRGENES AGRÍCOLAS ESPERADOS**
Por reducción de retenciones y su impacto positivo en precios
- 3 BUENAS CONDICIONES CLIMÁTICAS Y RINDES ESPERADOS**
- 4 INTENSIFICACIÓN DE NEGOCIO GANADERO**
Principalmente en feedlots en Salta y La Pampa
- 5 VENTA DE CAMPOS QUE ALCANZARON SU APRECIACIÓN**
Liquidez y precios de la tierra mostraron leve incremento en los últimos meses

30 años adquiriendo,
desarrollando y
operando Real Estate



Portfolio de renta de
+500.000 m2 de ABL en
Argentina

SEGMENTO DE RENTA



SEGMENTO DE DESARROLLO



FINANCIERO

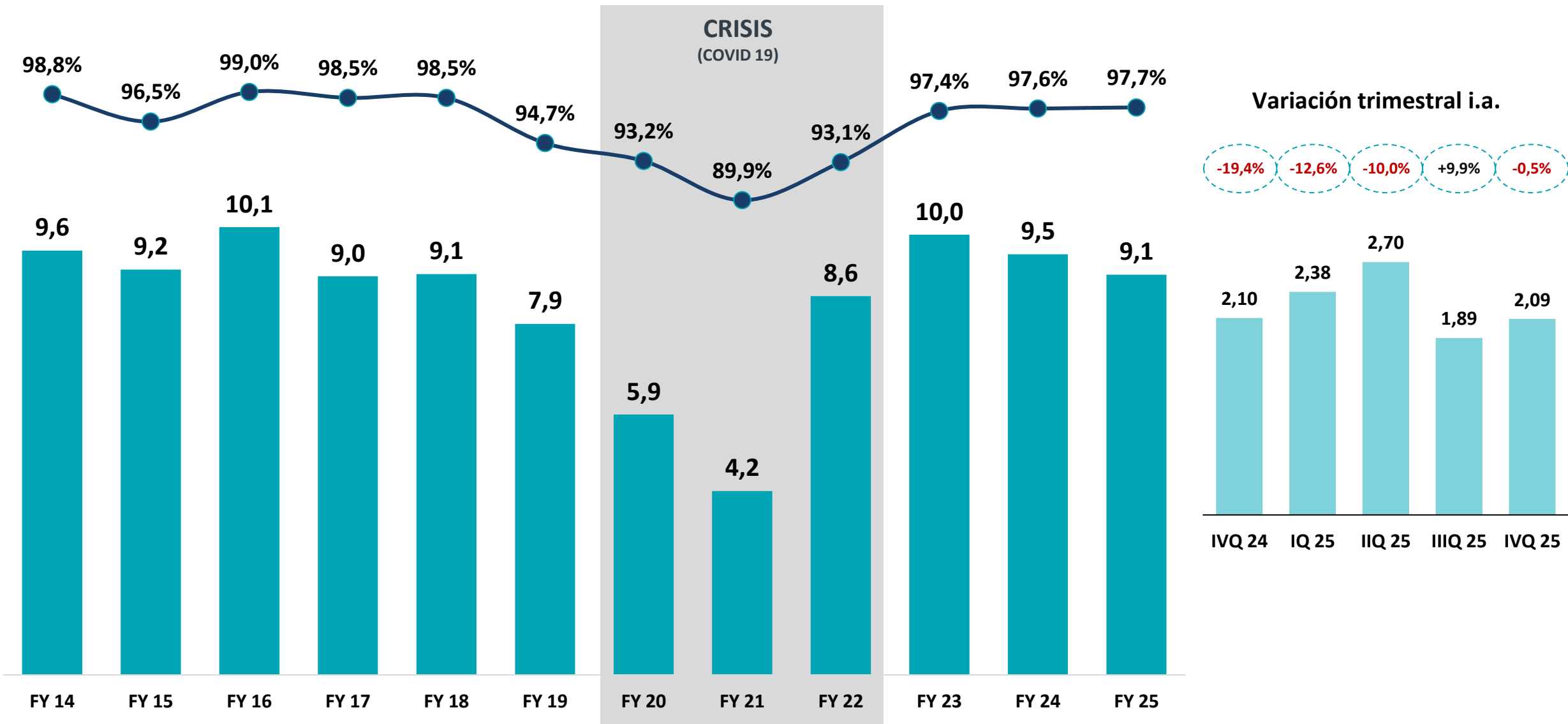




Performance y Crecimiento del Portfolio de Malls

Alto Palermo Shopping – CABA

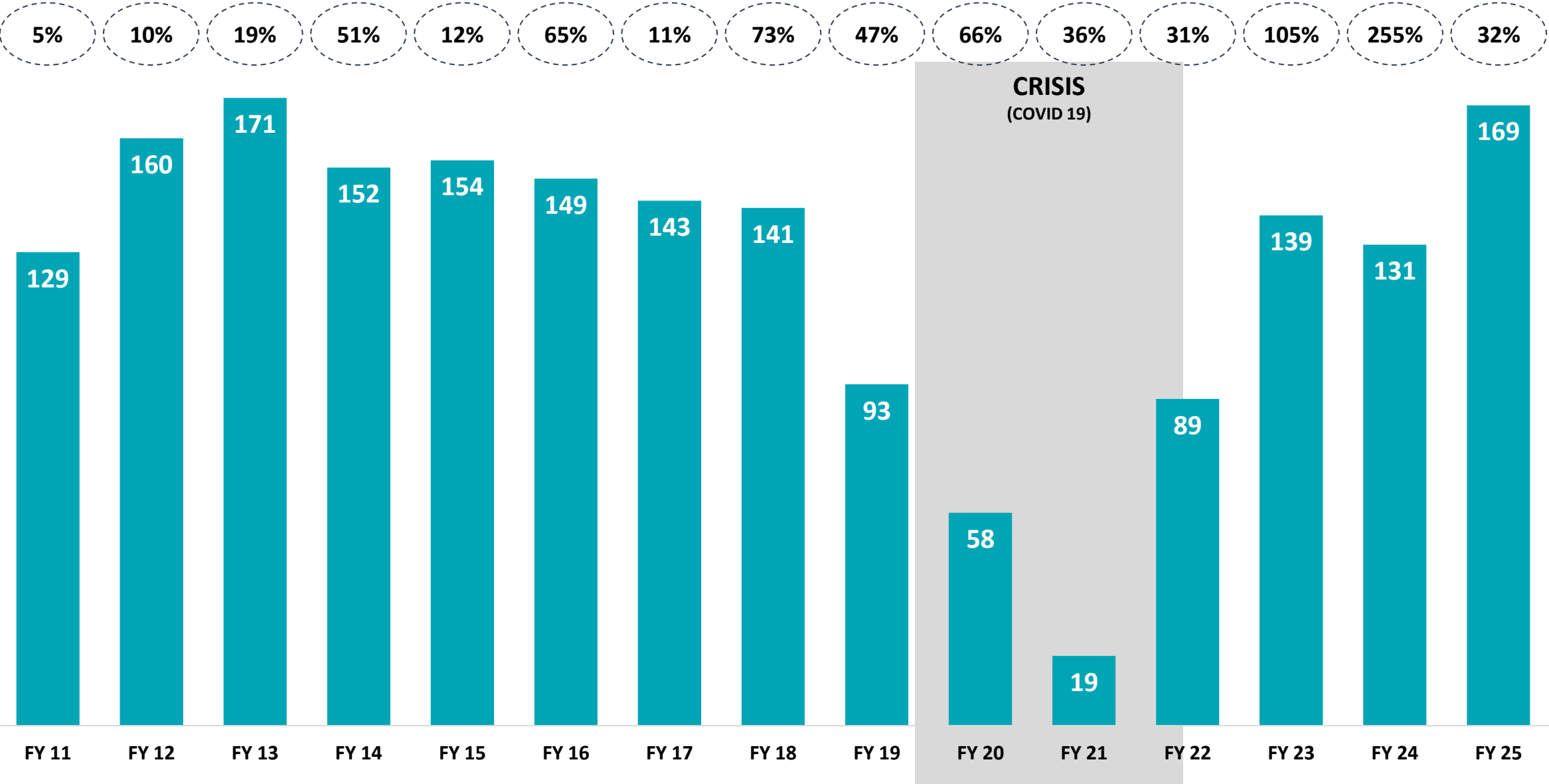
4

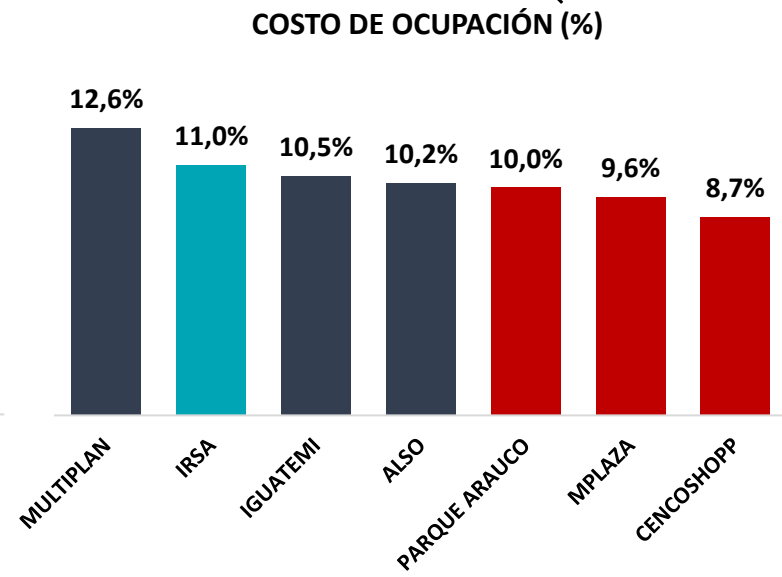
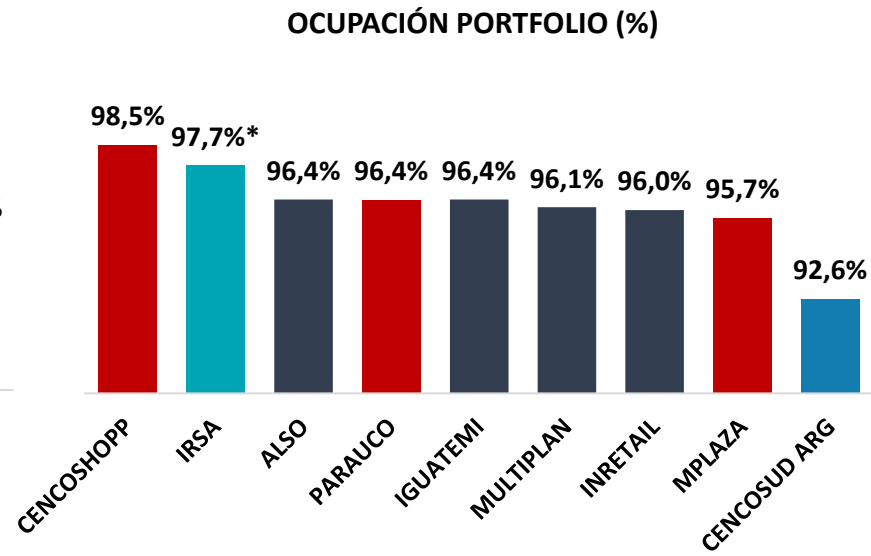
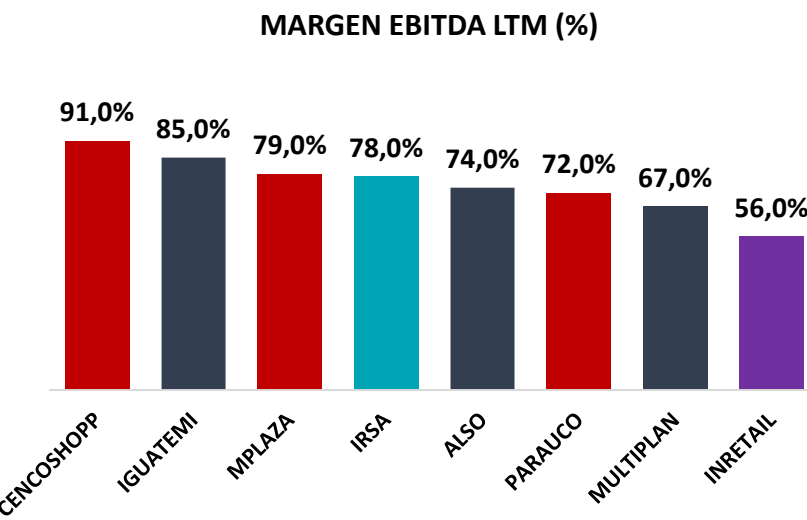
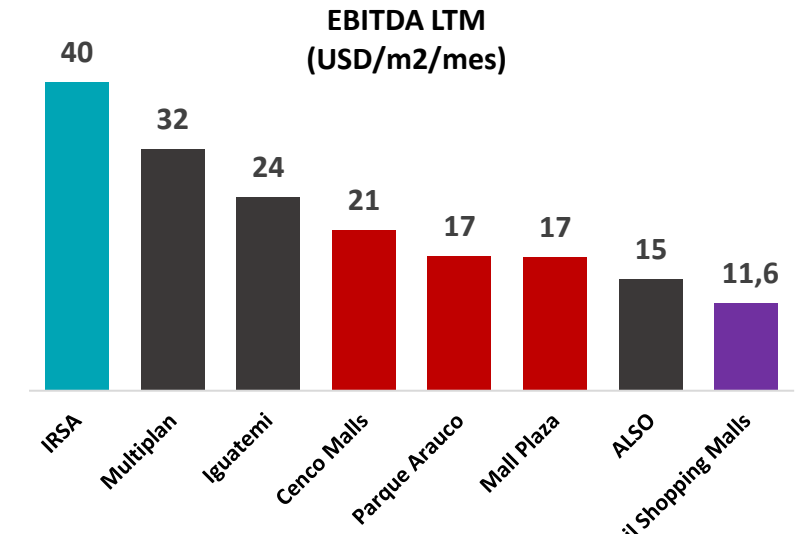
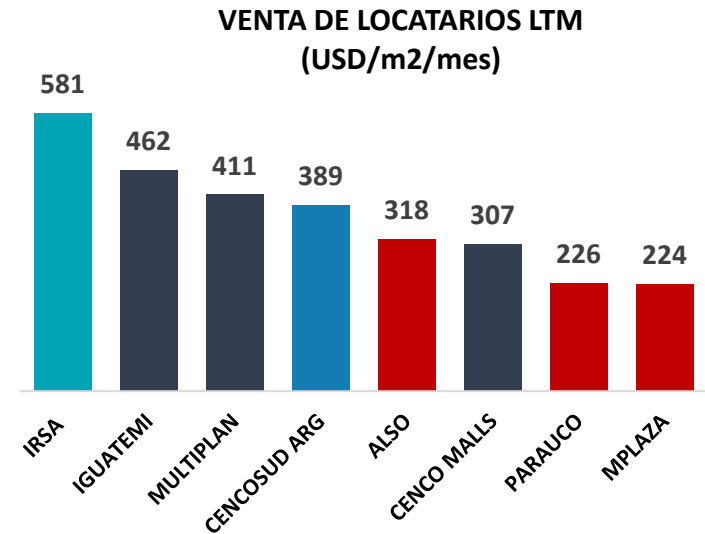
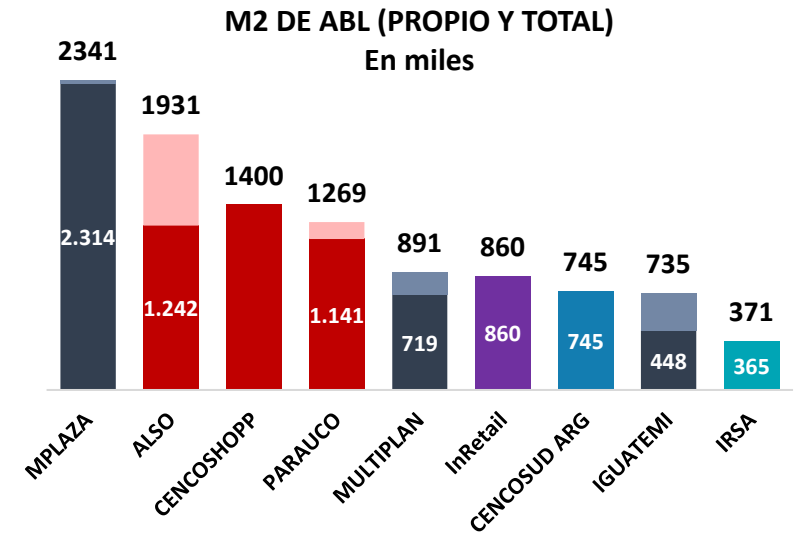


*A valores de septiembre 2025, no incluye Terrazas de Mayo adquirido en diciembre 2024

Evolución del EBITDA de Centros Comerciales (USD MM)

Devaluación FX BNA Nominal





*No incluye Terrazas de Mayo adquirido en diciembre 2024

PatioBullrich



ABASTO
SHOPPING

ADOLFODOMINGUEZ

D&G **MONTBLANC**
DOLCE & GABBANA



DECATHLON

**VICTORIA'S
SECRET**



The Kooples **maje**
FARM **sandro**
PARIS



DECATHLON

Terrazas de Mayo
Shopping Mall
USD 27,75 mm

20
Locales
86
Tiendas
~33,720
m2 ABL

Terreno lindero
Alto Avellaneda
USD 12,2 mm

TERRENO 86.861 m2
ADQUIRIDO
FUTURA EXPANSIÓN DEL MALL
32.660 m2 construidos

ALTO AVELLANEDA SHOPPING

Ranking Alto Avellaneda en Portfolio:
#4 Ventas / ABL / Visitantes

Al Oeste Shopping
CABA
USD 9 mm

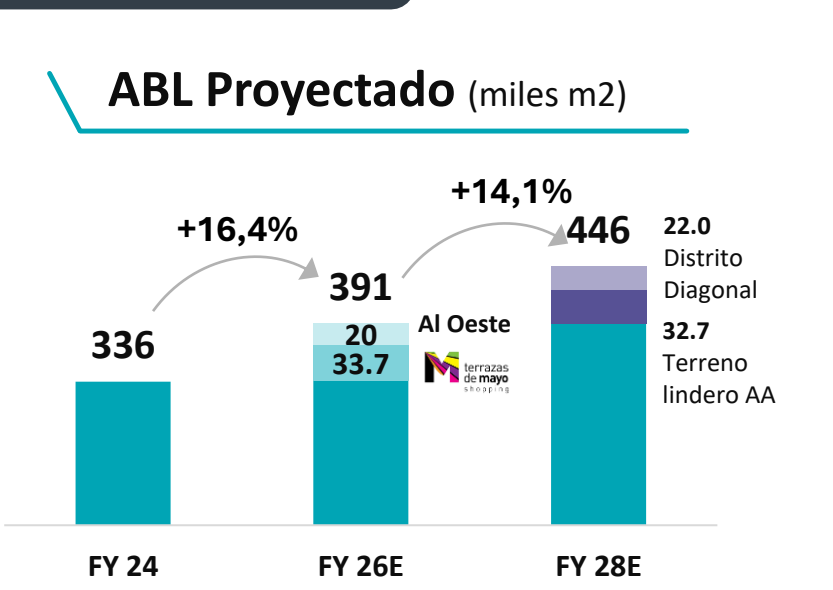
20,000
Sqm GLA

Development
Distrito Diagonal
La Plata City

22.000
m2 ABL

Inversión est.
USD 45 mm

Apertura est.
1H 2027



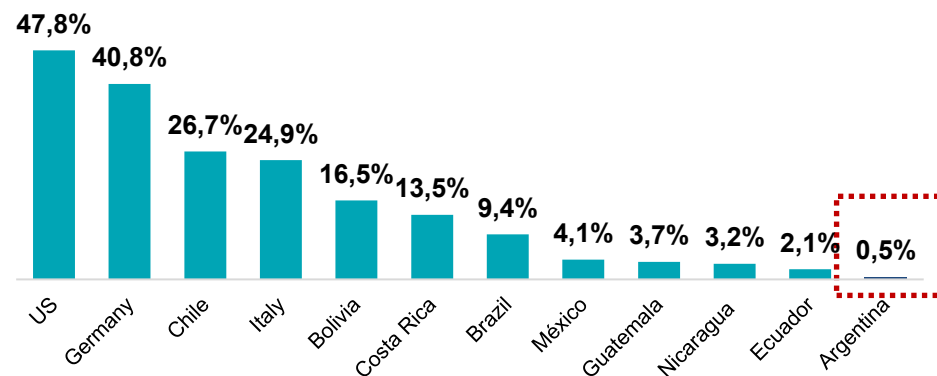


Potencial y Tendencias del Real Estate en Argentina

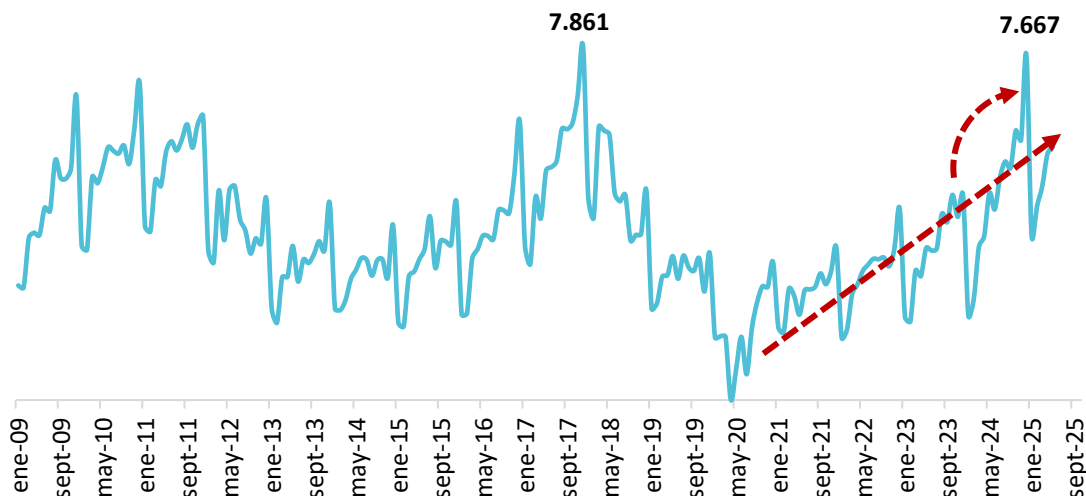
Proyecto Polo Dot – CABA

Hipotecas comparadas con otros países

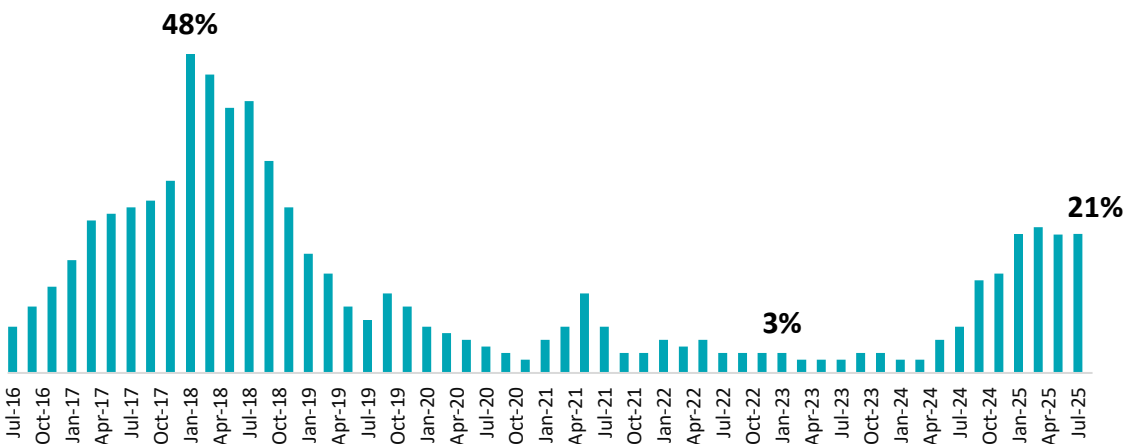
(como % del PIB)



Transacciones inmobiliarias en CABA

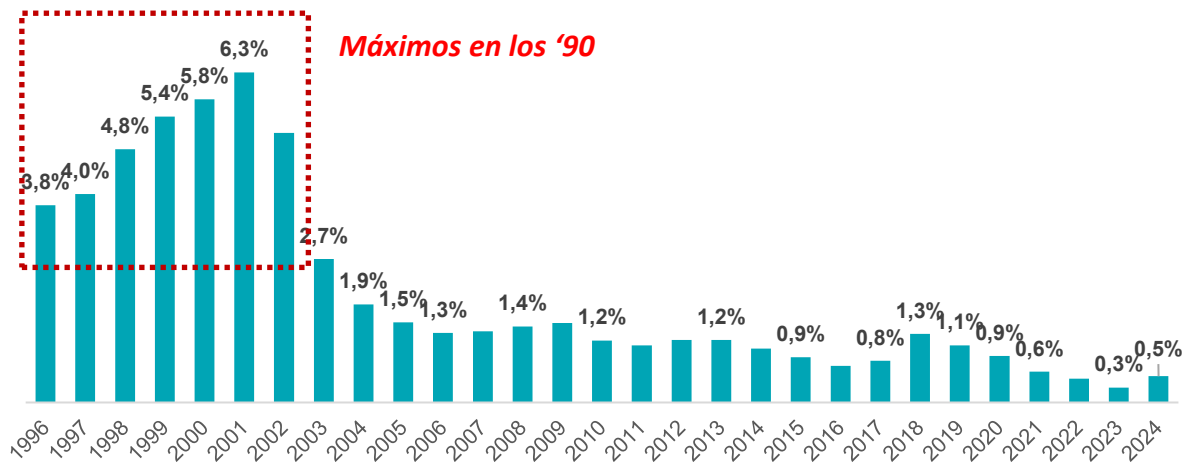


Porcentaje de transacciones con hipoteca en CABA



Evolución Hipotecas

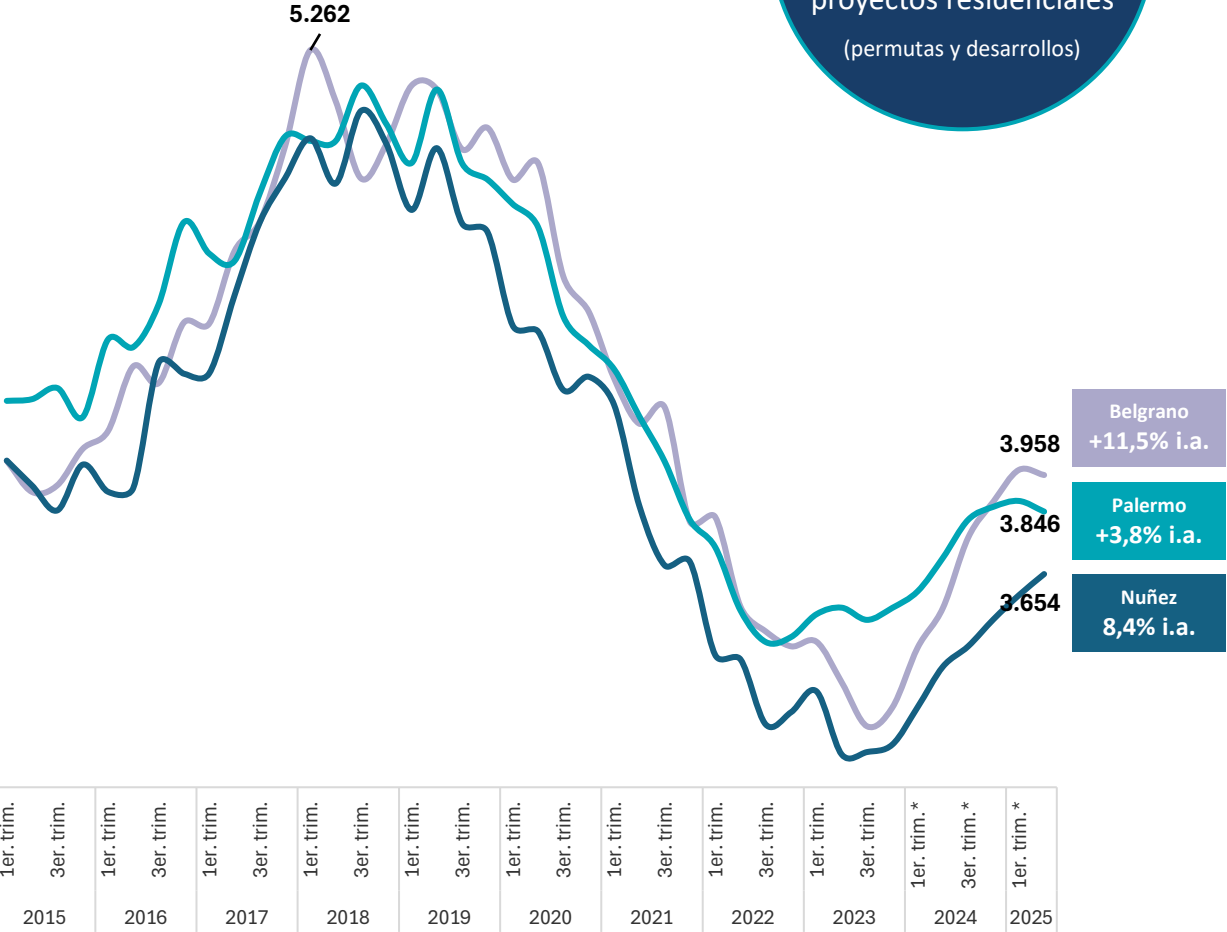
(como % del PIB)



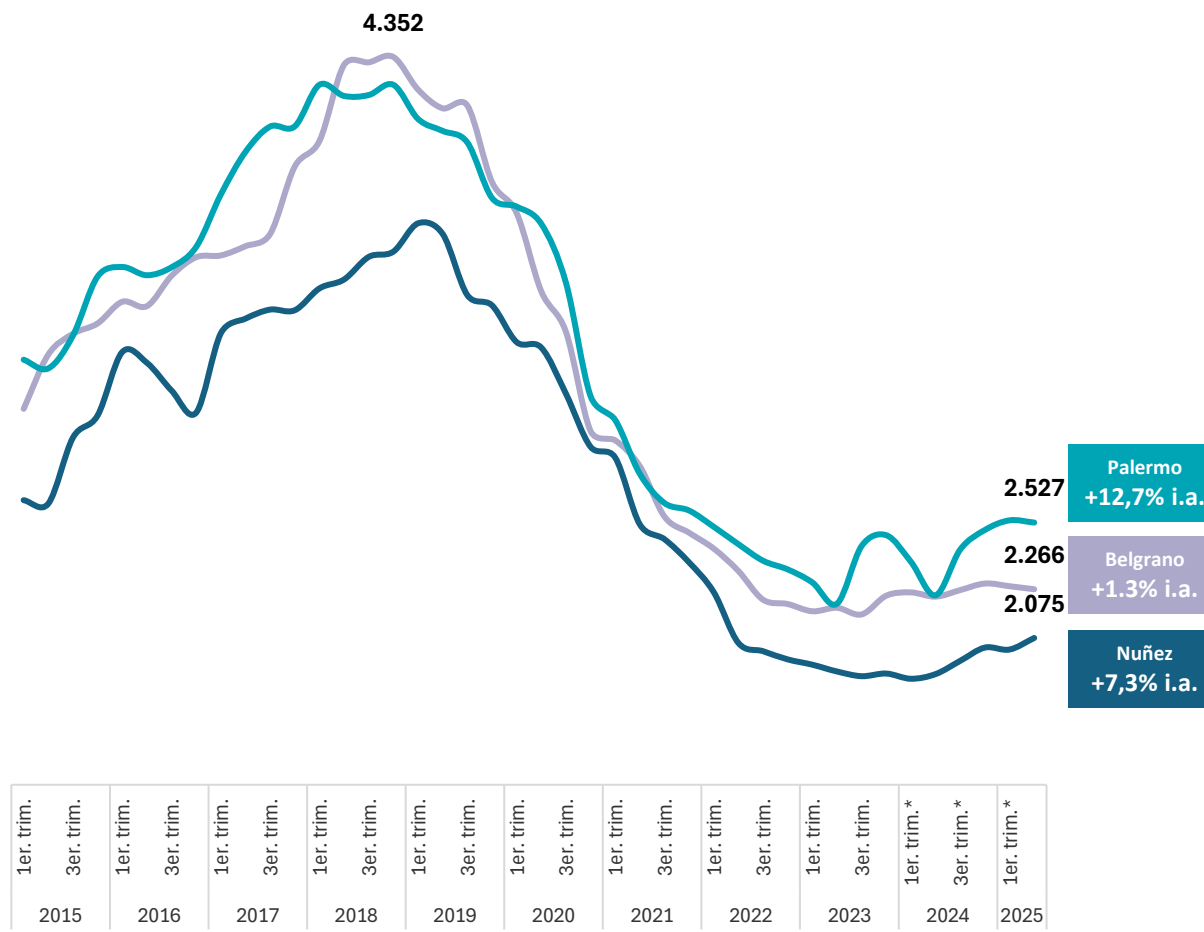
Source: BCRA & Banco Mundial, Colegio de Escribanos, CABA, IDECBA & Reporte Inmobiliario

Departamentos Nuevos (USD/m2) en términos reales

~300k
m2 vendibles
A recibir de futuros
proyectos residenciales
(permutas y desarrollos)



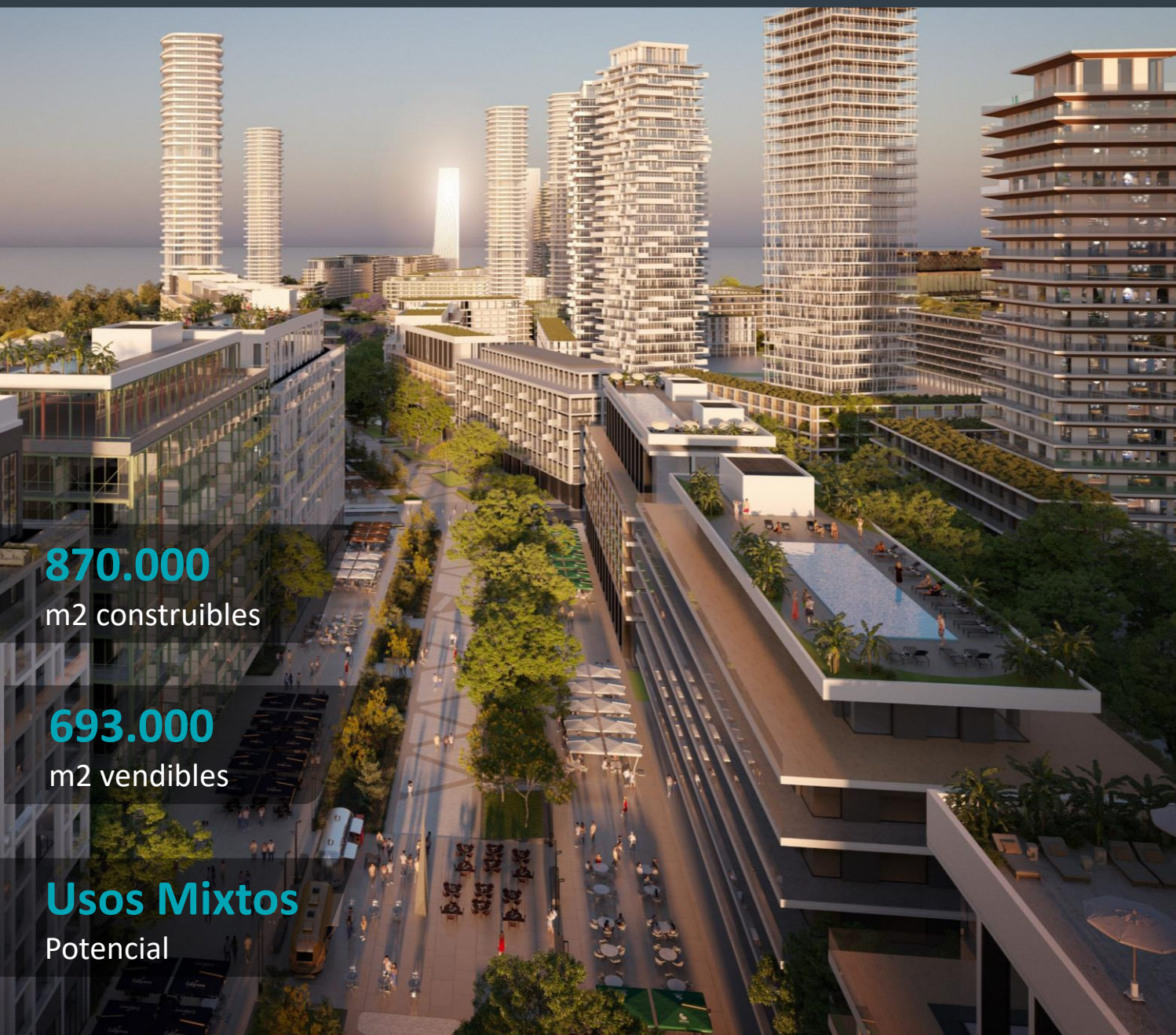
Departamentos Usados (USD/m2) en términos reales





Avance de Ramblas del Plata y otros proyectos

Avance Ramblas del Plata: El proyecto más ambicioso de IRSA en CABA



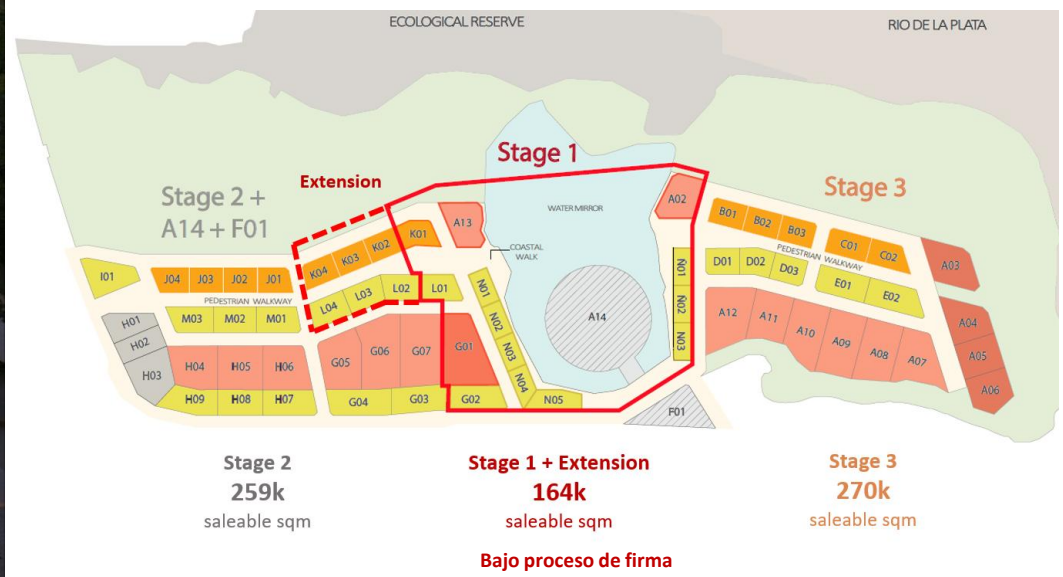
870.000
m2 construibles

693.000
m2 vendibles

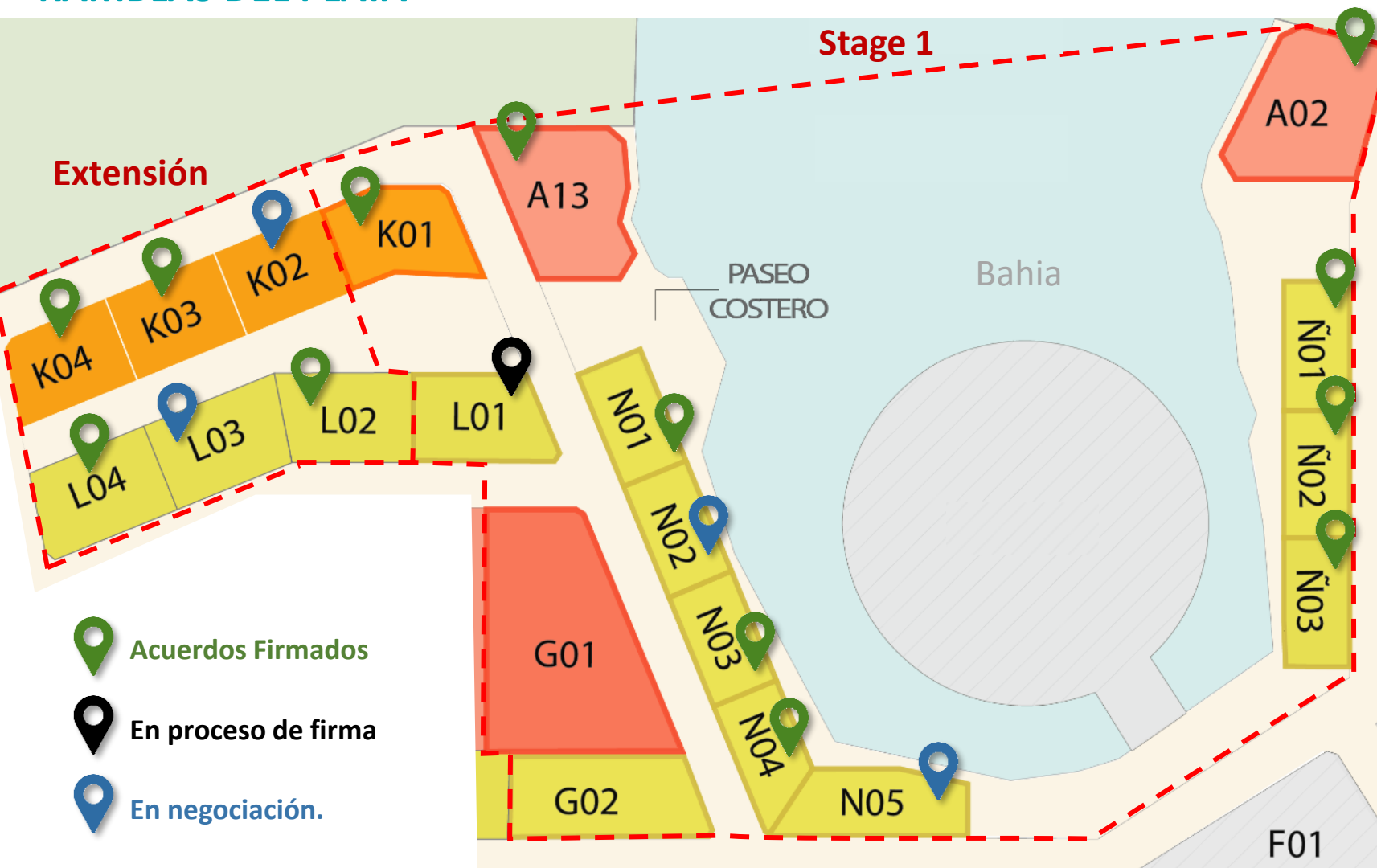
Usos Mixtos
Potencial



Avance de comercialización



RAMBLAS DEL PLATA



Septiembre 2025

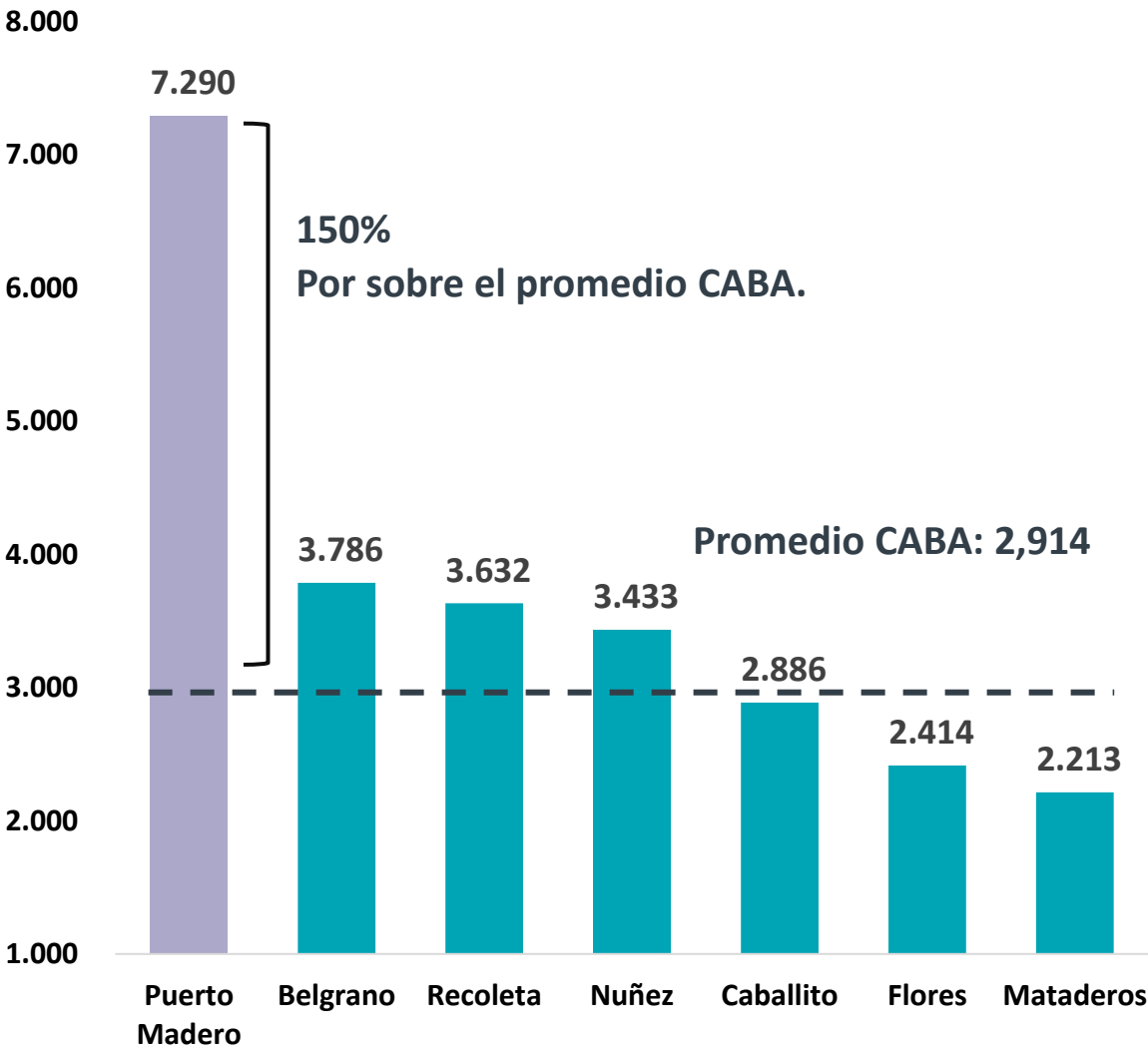
13 2 Lotes vendidos y 11 Permutados

81 Ventas y permutas
(En Millones USD)

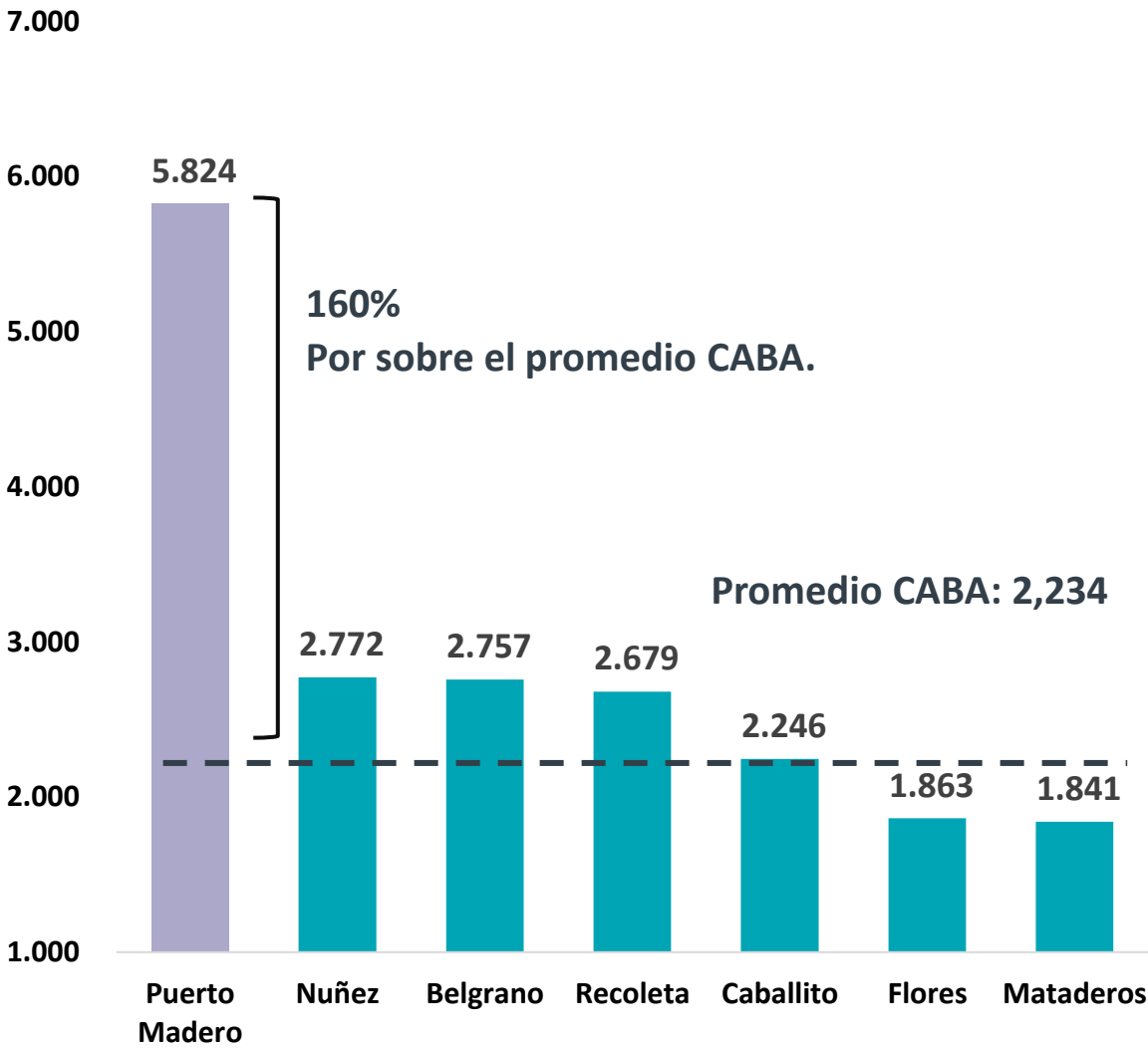
~111 k Área combinada vendible
(m²)

~53 k Área vendible remanente
(m²)

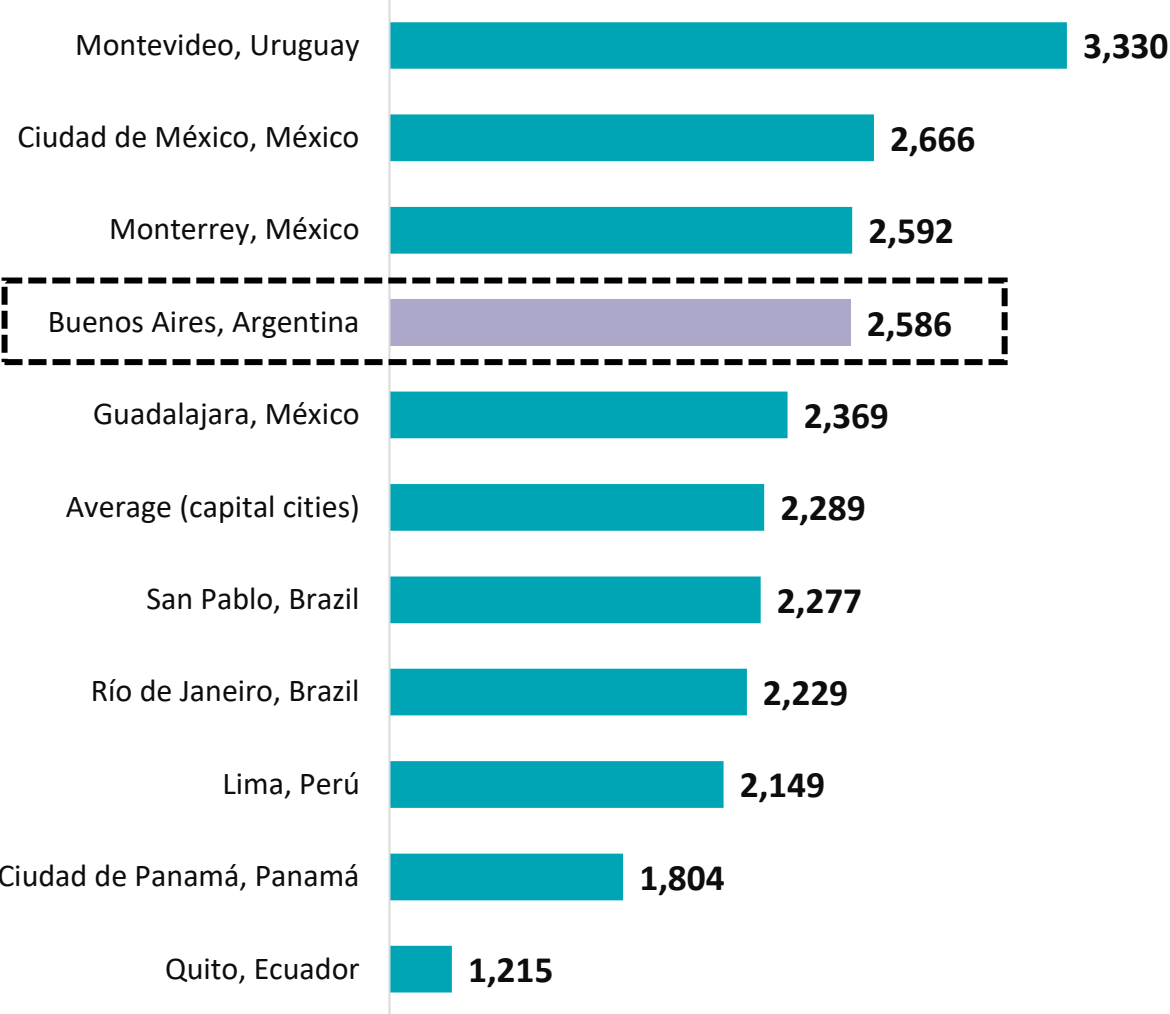
A estrenar (USD/m2)



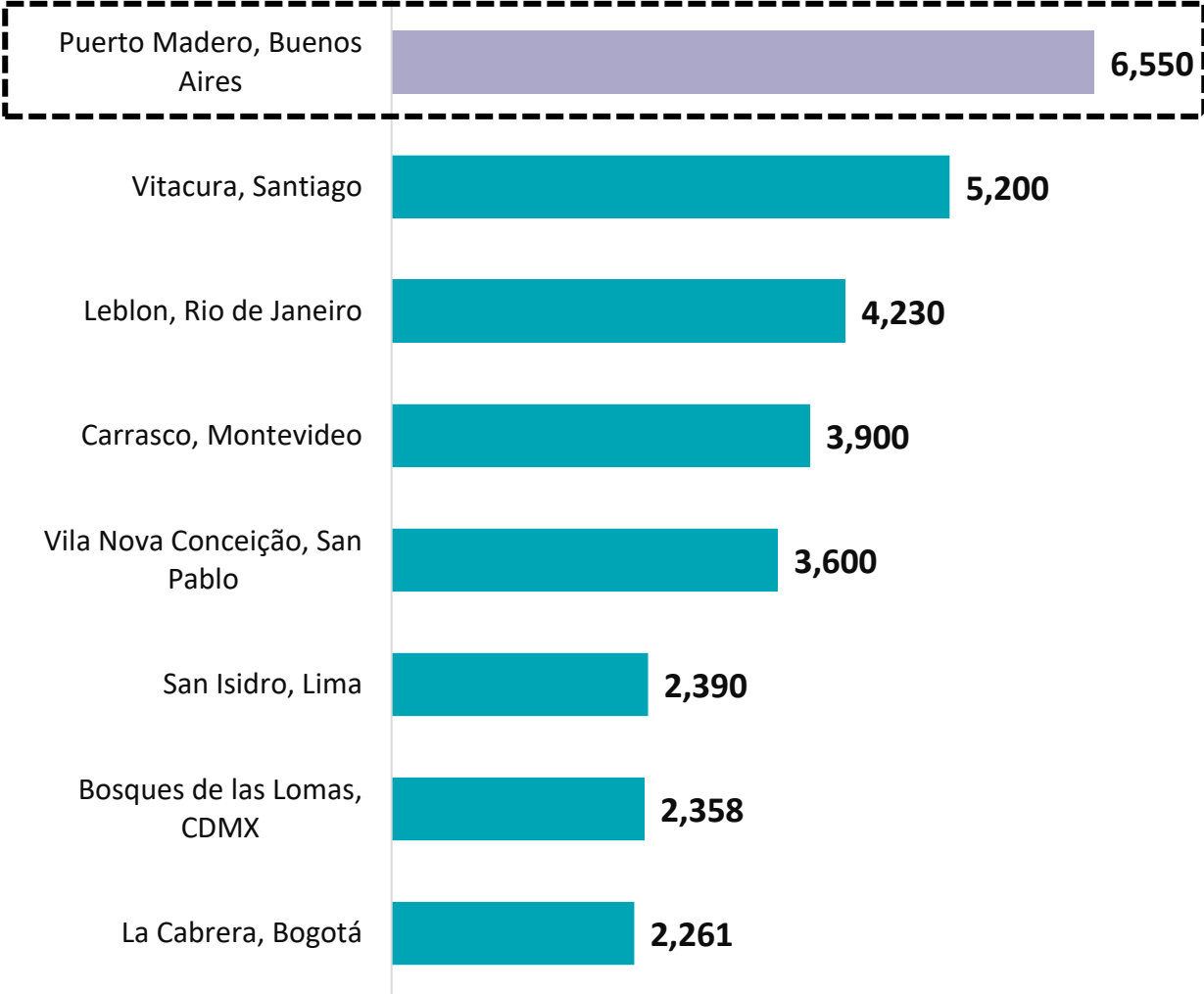
Usados (USD/m2)



Precio Departamentos (USD/m2 – Prom. Usados y a estrenar)

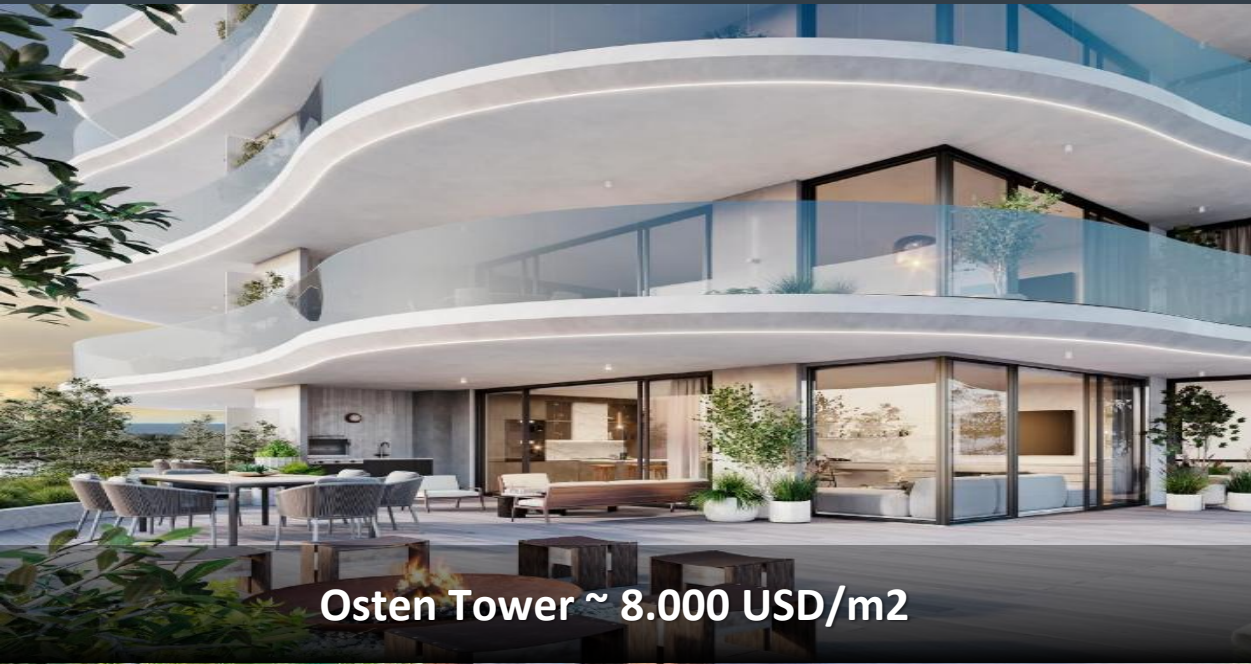


Top Market Regional (USD/m2 – Prom. Usados y A Estrenar)



Fuente: Informes RIAL, Universidad Torcuato di Tella – Marzo 2025

Fuente: Properati



Proyecto “Edificio Del Plata”: *Renders Ilustrativos preliminares*

35.000

m2 Vendibles

14

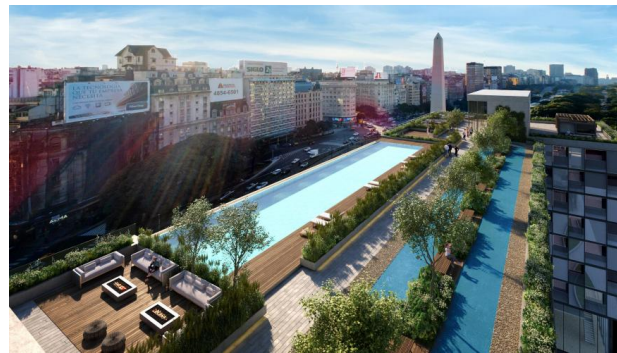
Pisos

720

Apartamentos

4

Cocheras



Polo Dot: *Renders Ilustrativos preliminares*



Edificio DOT

DOT Baires Shopping

NEXO Dot

Edificio Zetta

Edificio Philips

Edificio Exa

Edificio Giga

Proyecto “Polo Dot”: *Renders Ilustrativos preliminares*



EXA 20.000

m2 Vendibles



NEXO 13.500

m2 Vendibles (oficina)



GIGA 17.000

m2 Vendibles

Reserva de Tierras para Futuros Desarrollos de Usos Mixtos

RAMBLAS DEL PLATA

EX COSTA URBANA

(USOS MIXTOS)

CABA

Área Construible: 866.806 m²

Área Vendible: 693.445 m²



INTERCONTINENTAL PLAZA II

(OFICINAS)

CABA

ABL: 19.597 m²



PASEO COLÓN

(USOS MIXTOS)

CABA

Área construible: 13.690 m²

ABL: 9.500 m²



BERUTI

(USOS MIXTOS)

CABA

Área construible: 8.900 m²

ABL: 7.800 m²



LA ADELA

(USOS MIXTOS)

Buenos Aires, Argentina

Área construible : 3.951.227 m²



POLO DOT II AND III

(OFICINAS/RESIDENCIAL)

CABA

ABL: 38.400 m²



CABALLITO

(USOS MIXTOS)

CABA

Área Construible: 86.387 m²

Área Vendible: 75.277 m²



LA PLATA

(USOS MIXTOS)

Buenos Aires, Argentina

Área construible: 116.553 m²

Área Vendible: 52.340 m²



MONTEVIDEO PLOT

(RESIDENCIAL)

Montevideo, Uruguay

Área Vendible: : 113.717 m²



CABALLITO MANZANA 35

(RESIDENCIAL)

CABA

Área Construible: 57.192 m²

Área Vendible: 31.257 m²



LINDERO CÓRDOBA SHOPPING

(USOS MIXTOS)

Córdoba, Argentina

Área construible: 5.000 m²

ABL: 4.823 m²



NEUQUÉN PLOT

(RESIDENCIAL)

Neuquén, Argentina

Área construible: 57.000 m²



LINDERO ALTO AVELLANEDA

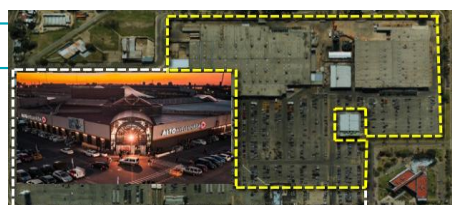
(RETAIL)

Buenos Aires, Argentina

Área Total: 86.861 m²

Área Construible: 32.660 m²

RECIENTEMENTE
ADQUIRIDO



NEXO DOT

(OFICINAS)

CABA

Área construible: 15.940 m²



LUJÁN PLOT (ACCESO OESTE)

(USOS MIXTOS)

Buenos Aires, Argentina

Área construible: 464.000 m²





Performance financiera y valuación del Grupo

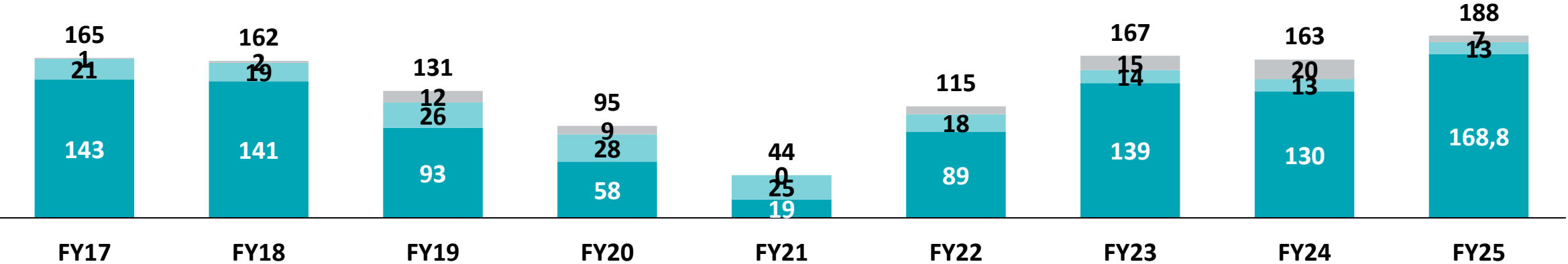
EBITDA Ajustado del Grupo (USD MM)



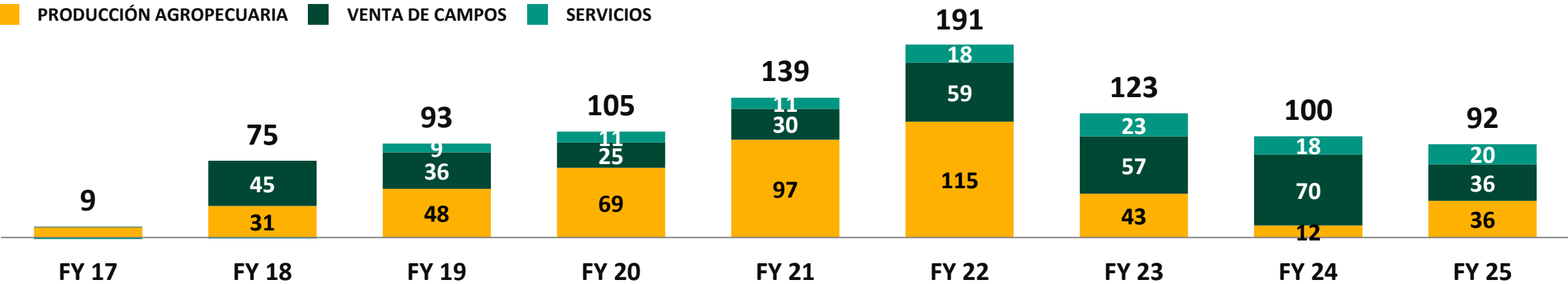
Segmentos de Renta

CENTROS COMERCIALES OFICINAS HOTELES

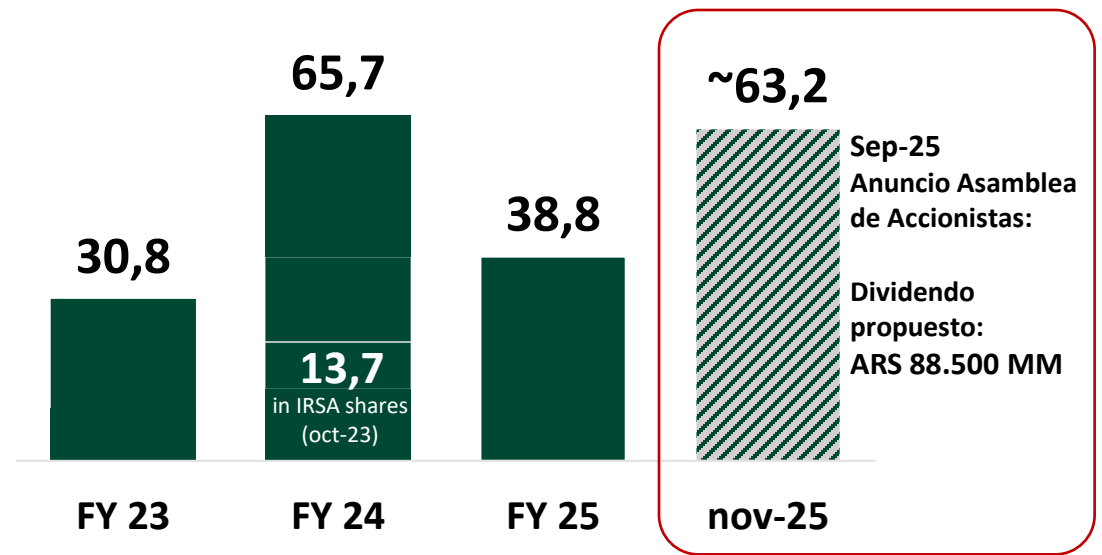
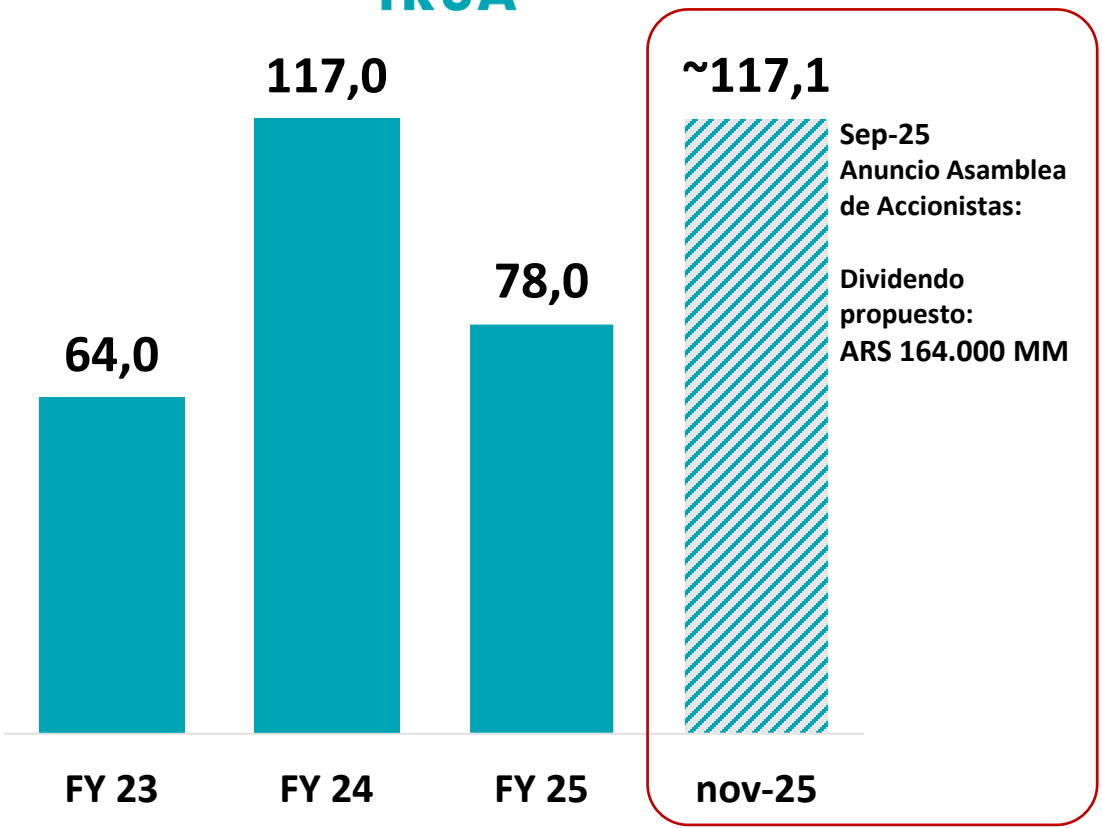
No incluye S&D
segmento residencial
A partir de 2028
~USD 30-50 mm
(Ramblas del Plata)



PRODUCCIÓN AGROPECUARIA VENTA DE CAMPOS SERVICIOS



Dividendos distribuidos por el Grupo (USD CCL MM)



Dividend Yield	17,5%	19,0%	8,0%	~12%
----------------	-------	-------	------	------

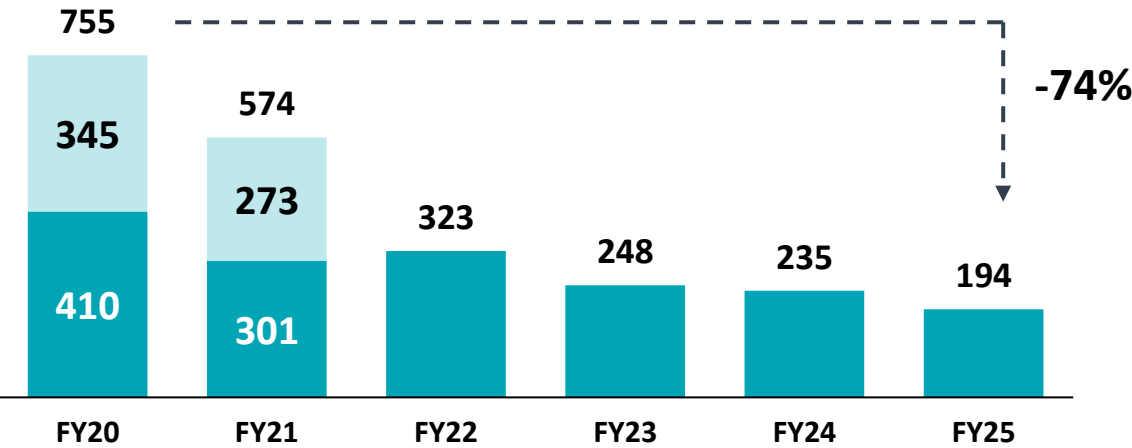
Dividend Yield	9,0%	12,8%	7,0%	~10%
----------------	------	-------	------	------

Perfiles de Deuda del grupo (jun-25)

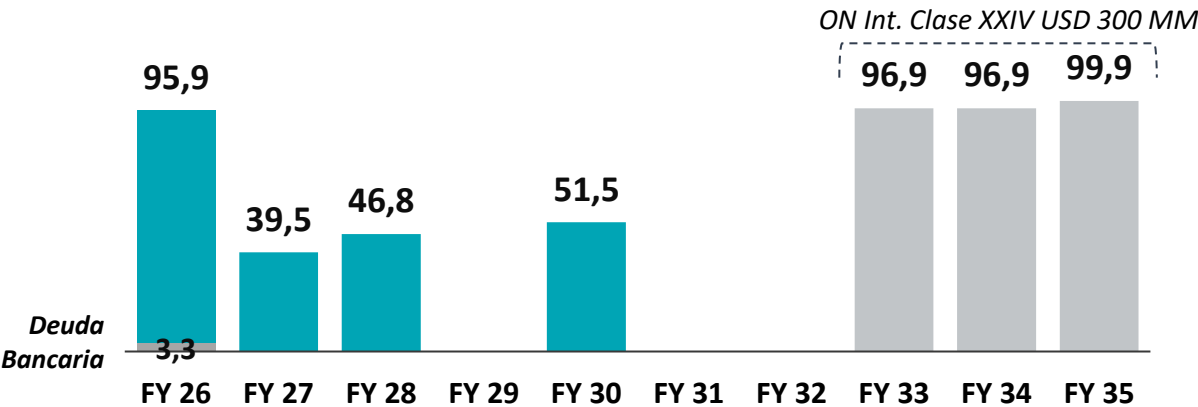


Deuda Bruta:
USD 527,4 MM

Evolución Deuda Neta

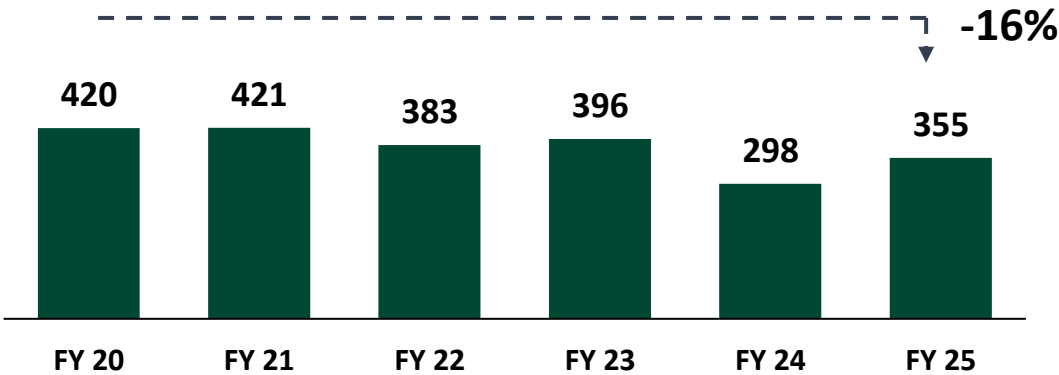


Esquema de Amortización de Deuda

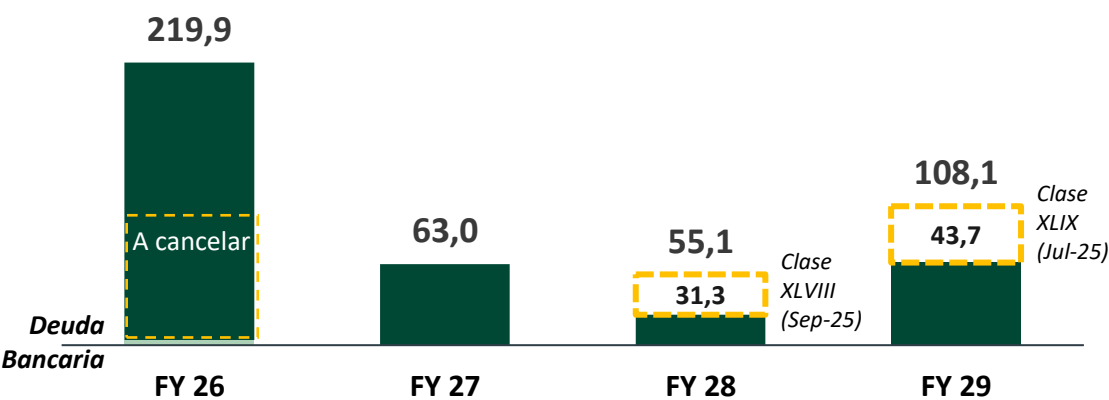


Deuda Bruta:
USD 371,1 MM

Evolución Deuda Neta

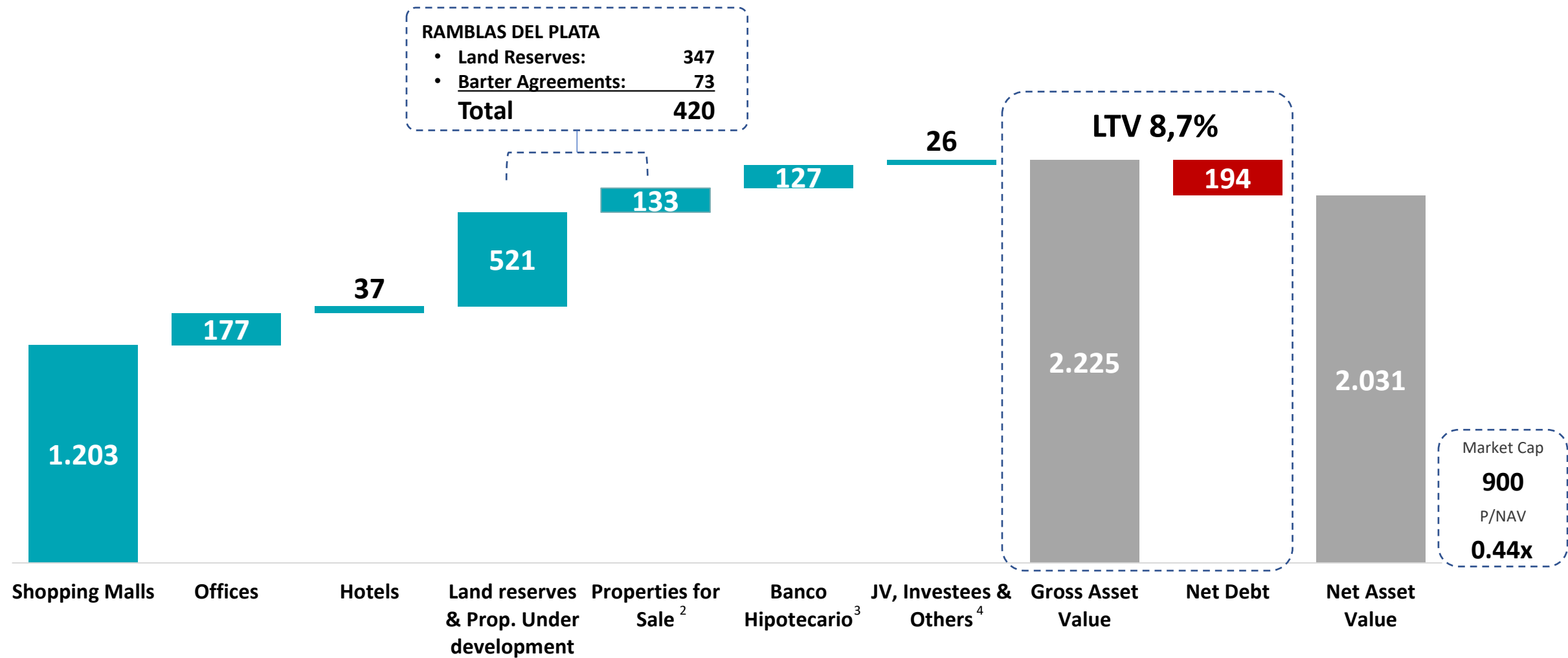


Esquema de Amortización de Deuda



Valor Neto de los Activos (NAV)¹

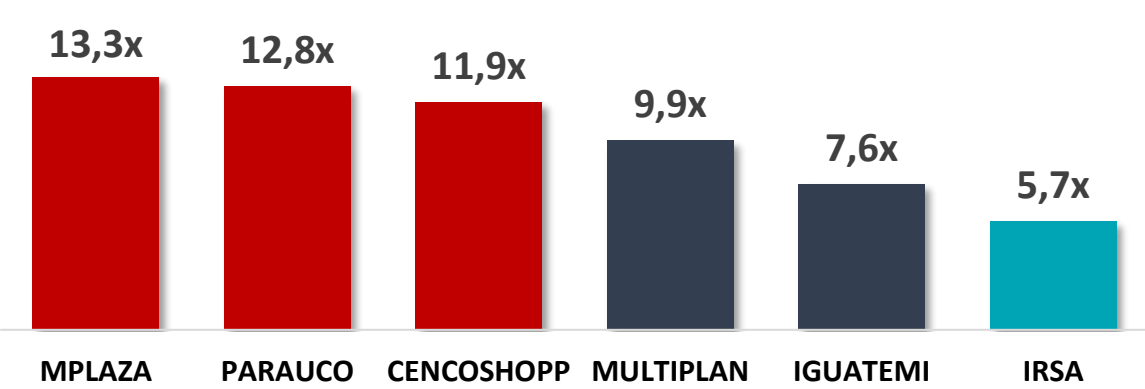
USD Million



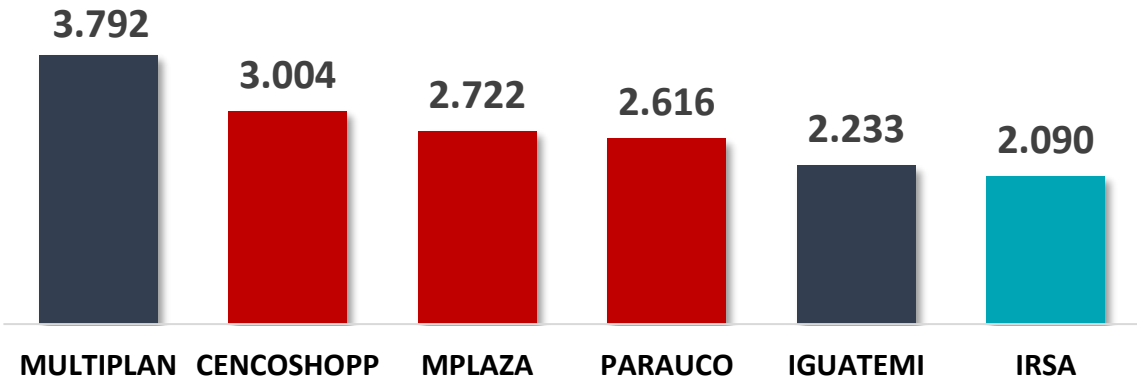
1- Assets and liabilities adjusted by ownership as of June 30, 2025.
2- Includes trading properties and barter agreements registered under Properties for Sale.
3- IRSA's stake at market price.
4- Includes Nuevo Puerto Santa Fe as JV and La Rural Convention Center as Investees as well as other rental properties.

VALUACIÓN DE MERCADO – EV / EBITDA

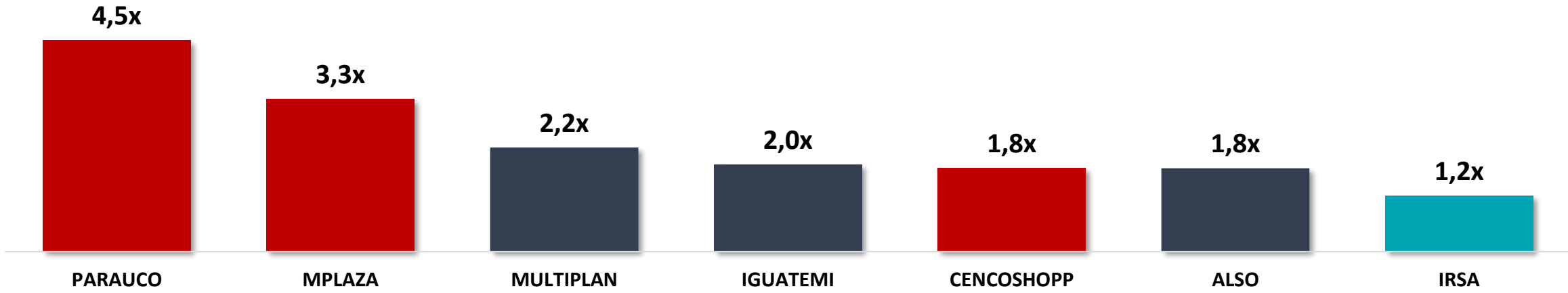
NO CONTEMPLA ACTIVOS QUE NO GENERAN EBITDA (PPALMENTE. RESERVAS DE TIERRA)



VALUACIÓN DE MERCADO – EV / M2 (USD)

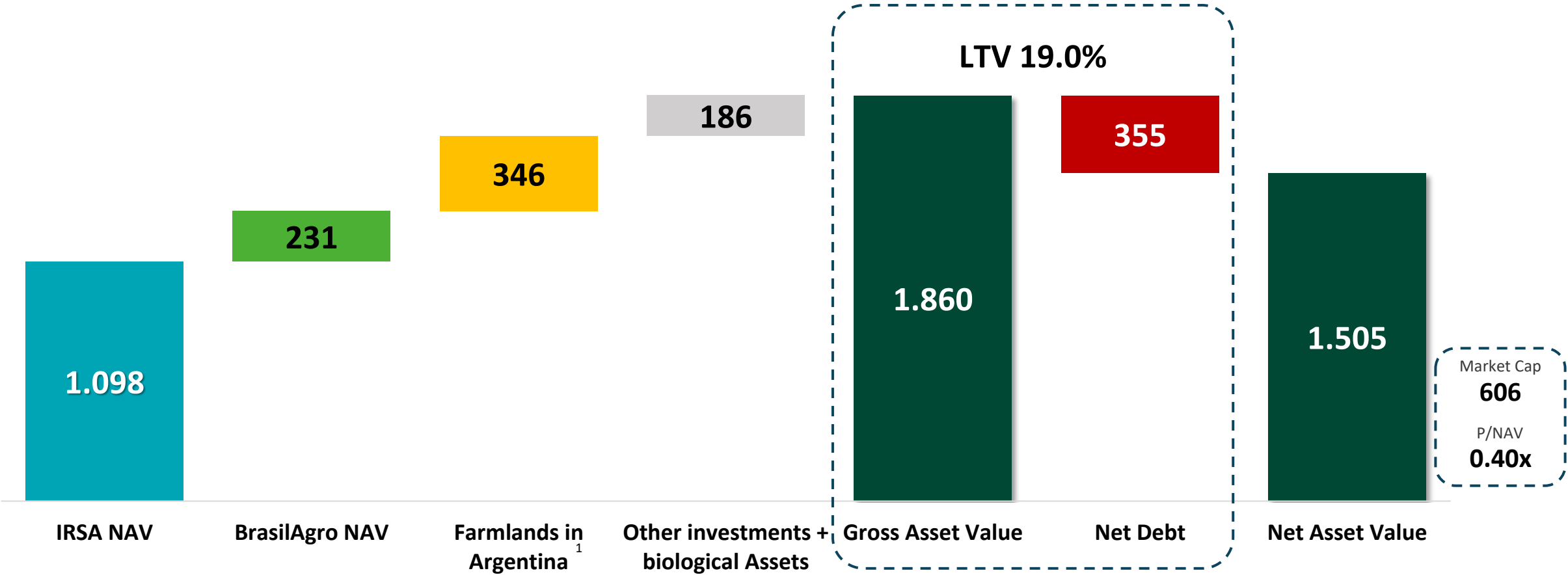


ENDEUDAMIENTO – DEUDA NETA / EBITDA



Valor Neto de los Activos (NAV)

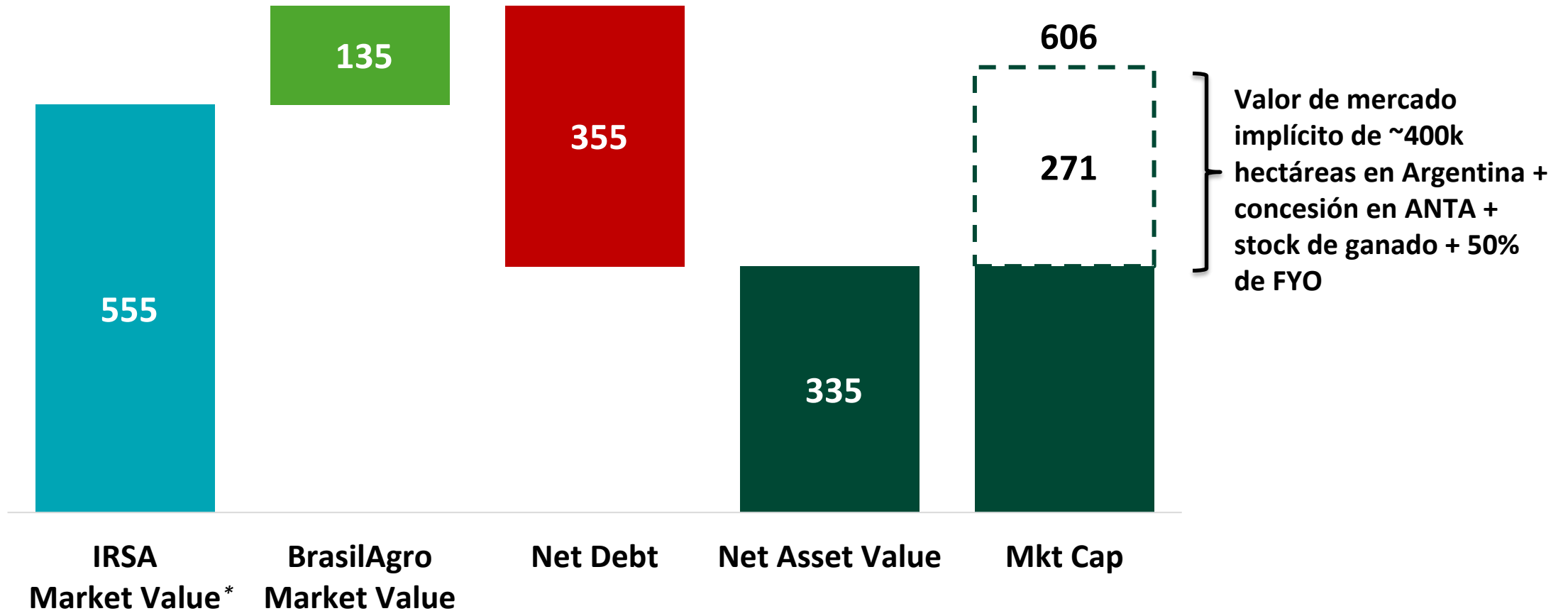
USD millones (jun-25)



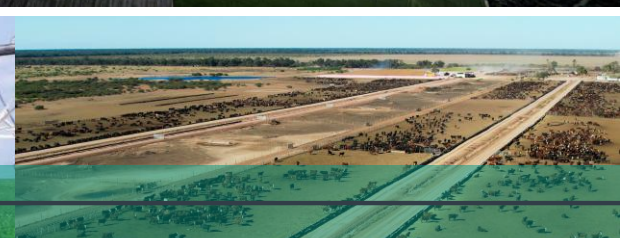
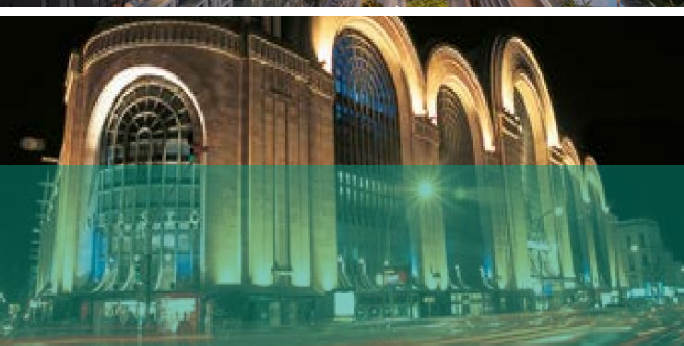
1- Internal valuation

Valor Neto de los Activos (NAV)

USD millones



* Incluye posición de warrants



Analyst Day

Coworking DOT, Octubre 2025

Gracias!