



Presentación Institucional

FY 2025



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



Centros Comerciales

16 Centros Comerciales

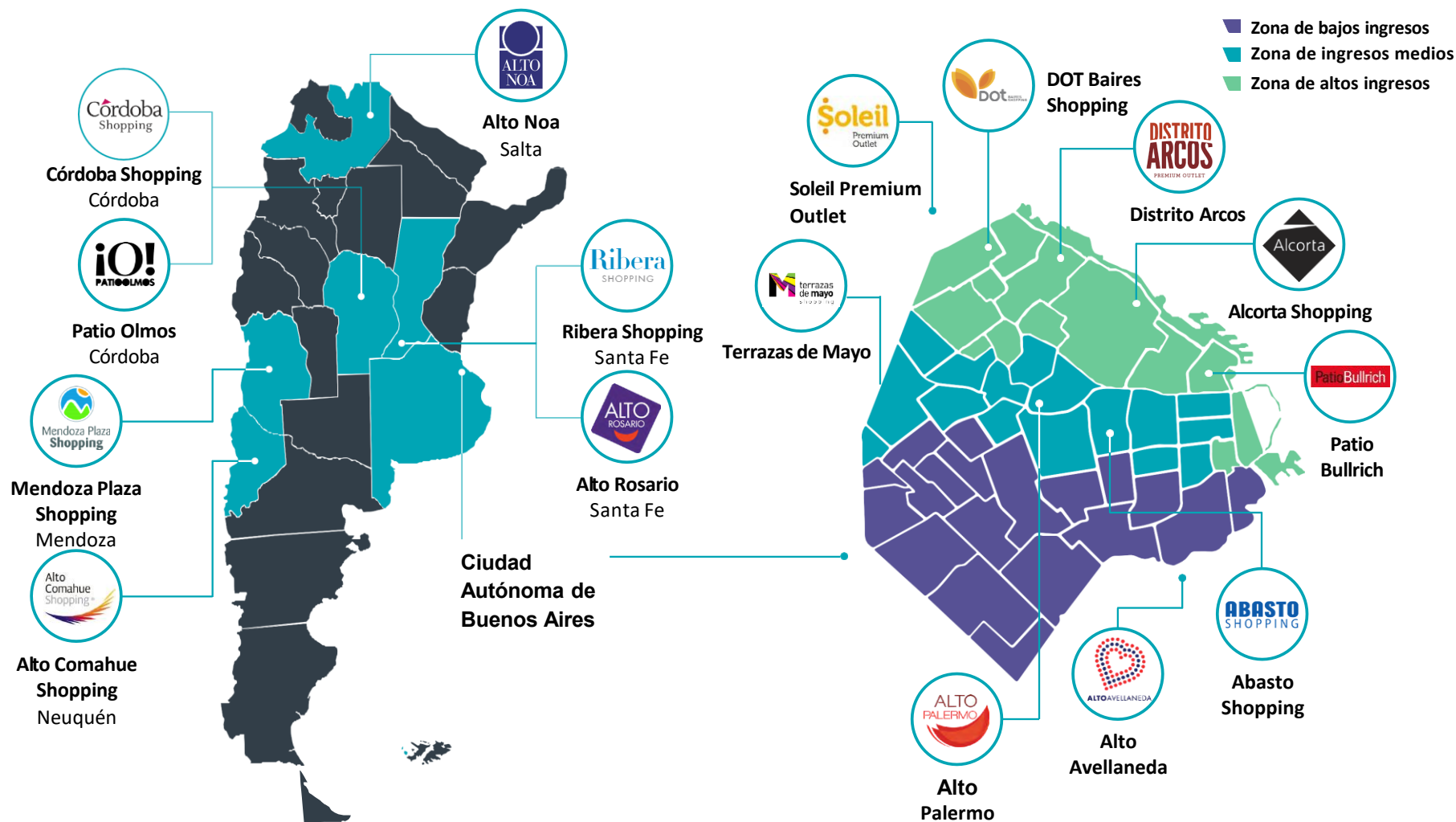
371 m2 de ABL
(en miles)

1.566 Locales
(en miles)

98% Tasa de
Ocupación*

67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

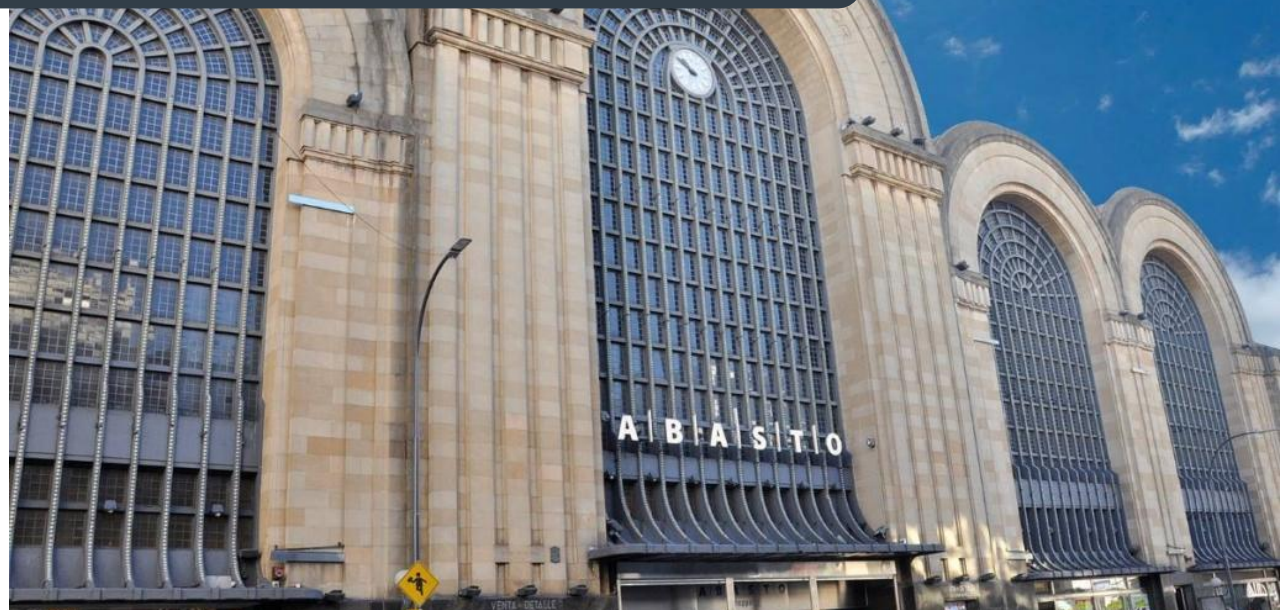
6 Provincias



*No incluye la ocupación de Terrazas de Mayo adquirido recientemente (81,7%)



Alto Palermo (CABA)



Abasto (CABA)



DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

58

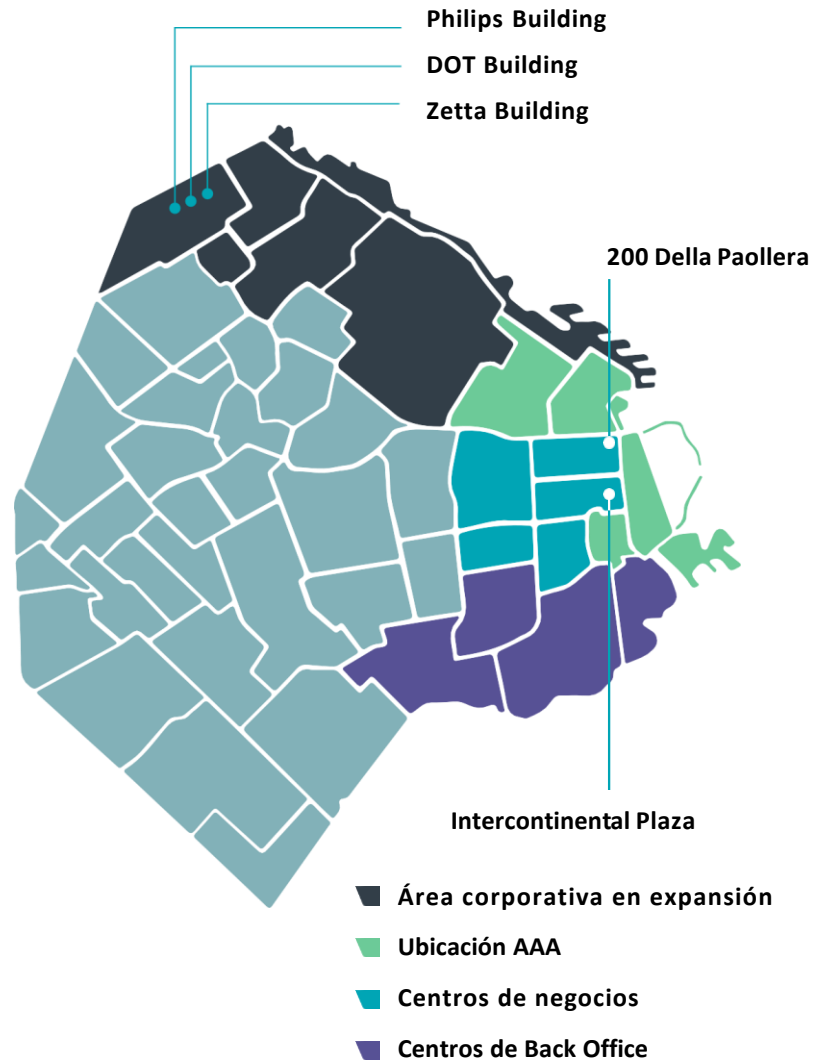
m2 de ABL
(en miles)

100%

Tasa de ocupación
Portfolio A+ y A

~7%

Market Share A+
En la ciudad de Buenos Aires



Zetta Building (CABA)



200 Della Paolera (CABA)



Las mejores ubicaciones

3

Hoteles Premium

79

m2 de ABL
(en miles)

2

Provincias

67%

Tasa de ocupación

718

Habitaciones



Libertador Hotel
Ciudad Autónoma de
Buenos Aires

Intercontinental Hotel
Ciudad Autónoma de
Buenos Aires

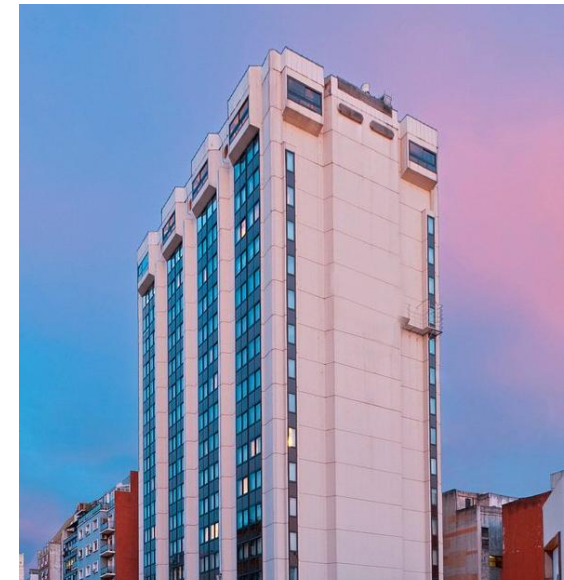
Llao Llao Resort
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel
(CABA)

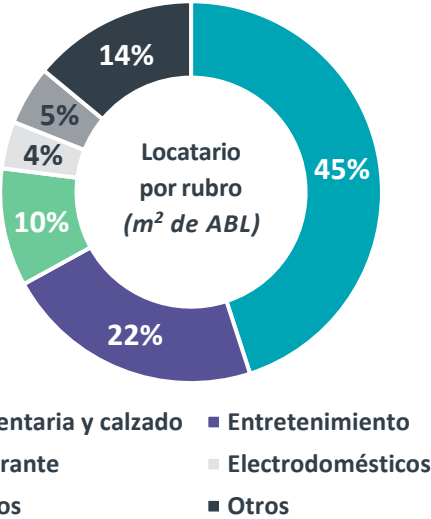
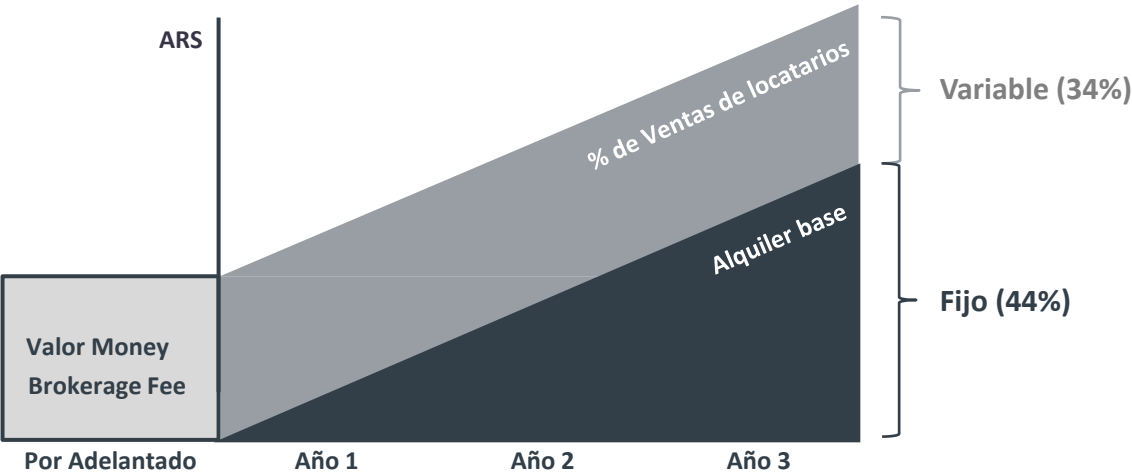


Libertador Hotel
(CABA)

ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

Desglose de ingresos:

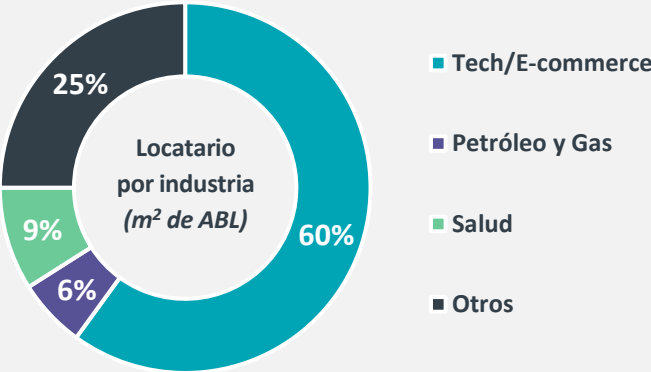
- **78% Ingresos por renta:** La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- **22% Otros ingresos:** Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.



USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

- 3-años plazo promedio
- Contratos denominados en **US dólares**
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado

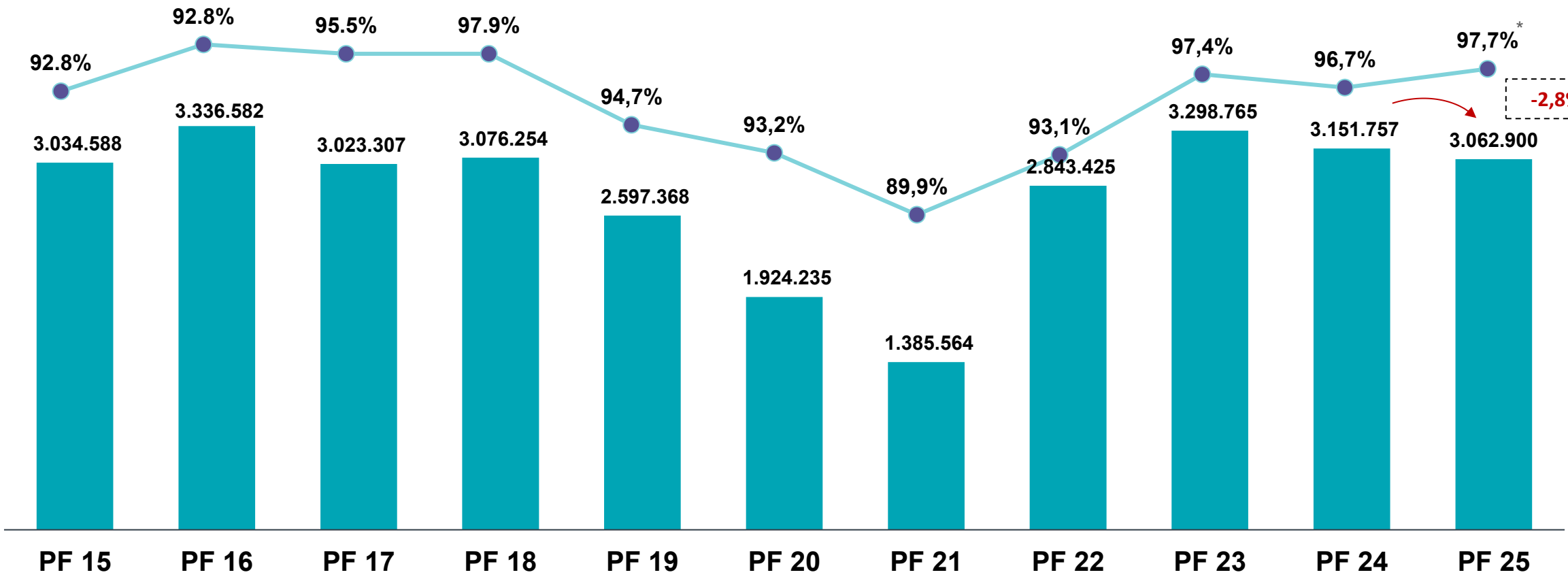


Hoteles

- Ingresos por tarifa
- Ingresos por comidas, bebidas y otros conceptos

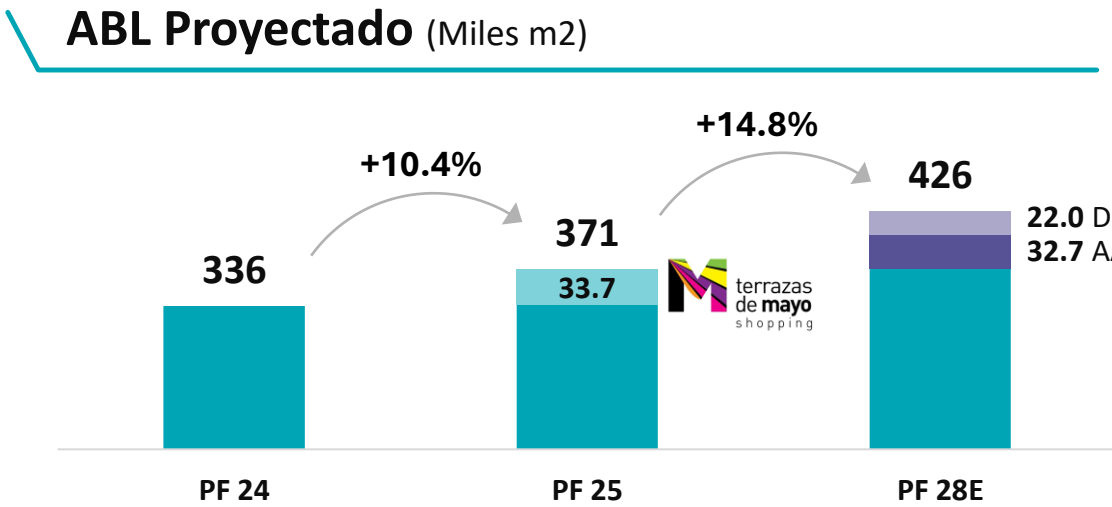
Ventas reales de locatarios (ARS MM) y Ocupación (%)

Δ trim i.a.	
IQ 25	-12,1%
IIQ 25	-8,5%
IIIQ 25	+13,4%
IVQ 25	+3,2%

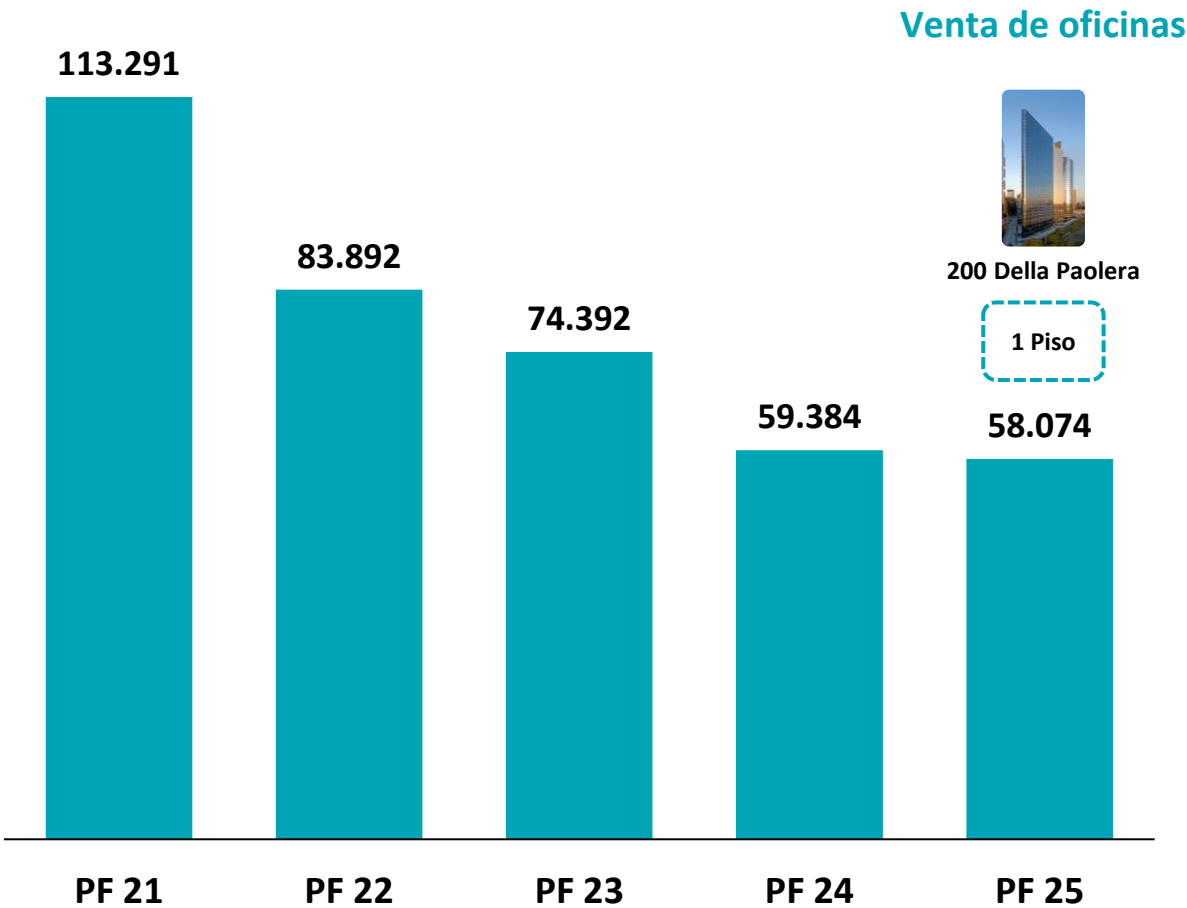


-2,8%

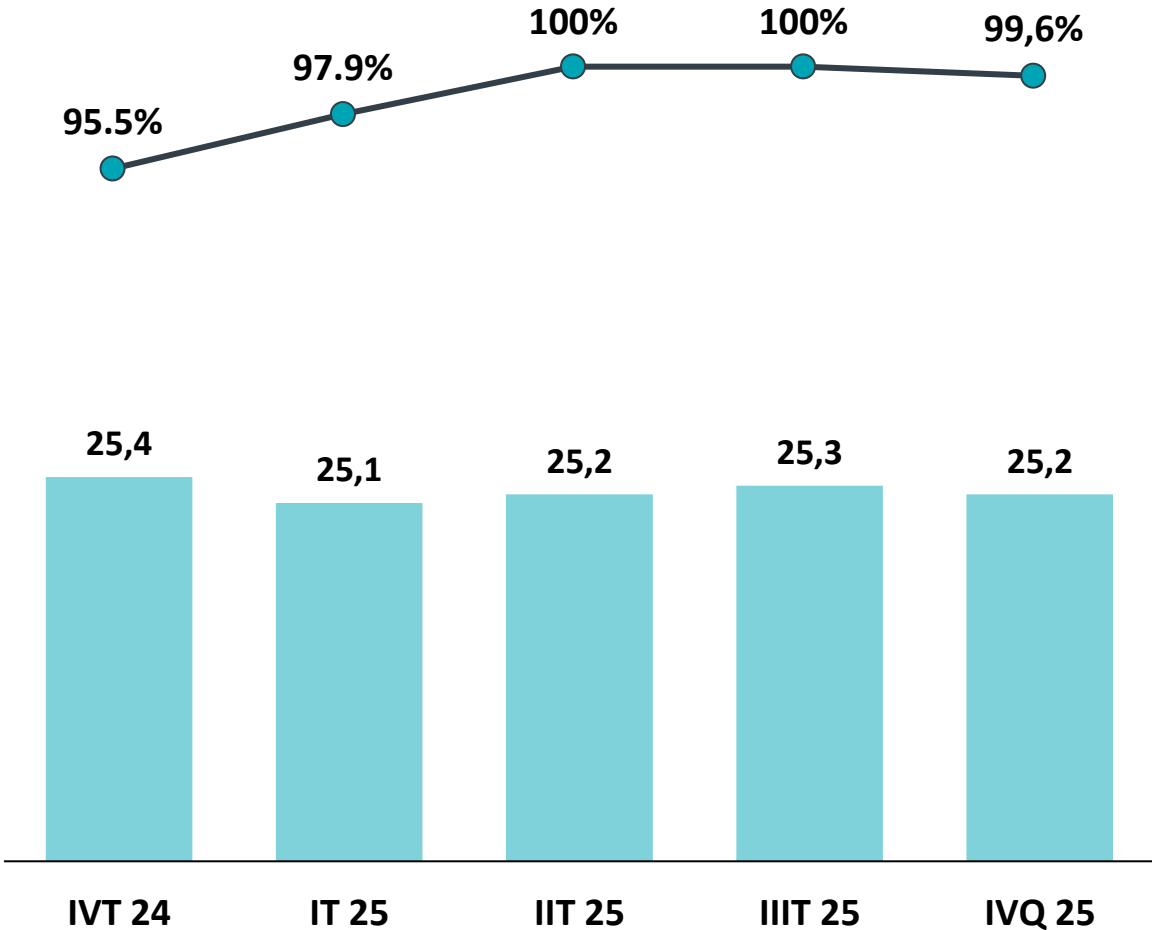
• No incluye la ocupación de Terrazas de Mayo (82,3%)



Stock (ABL: m2)



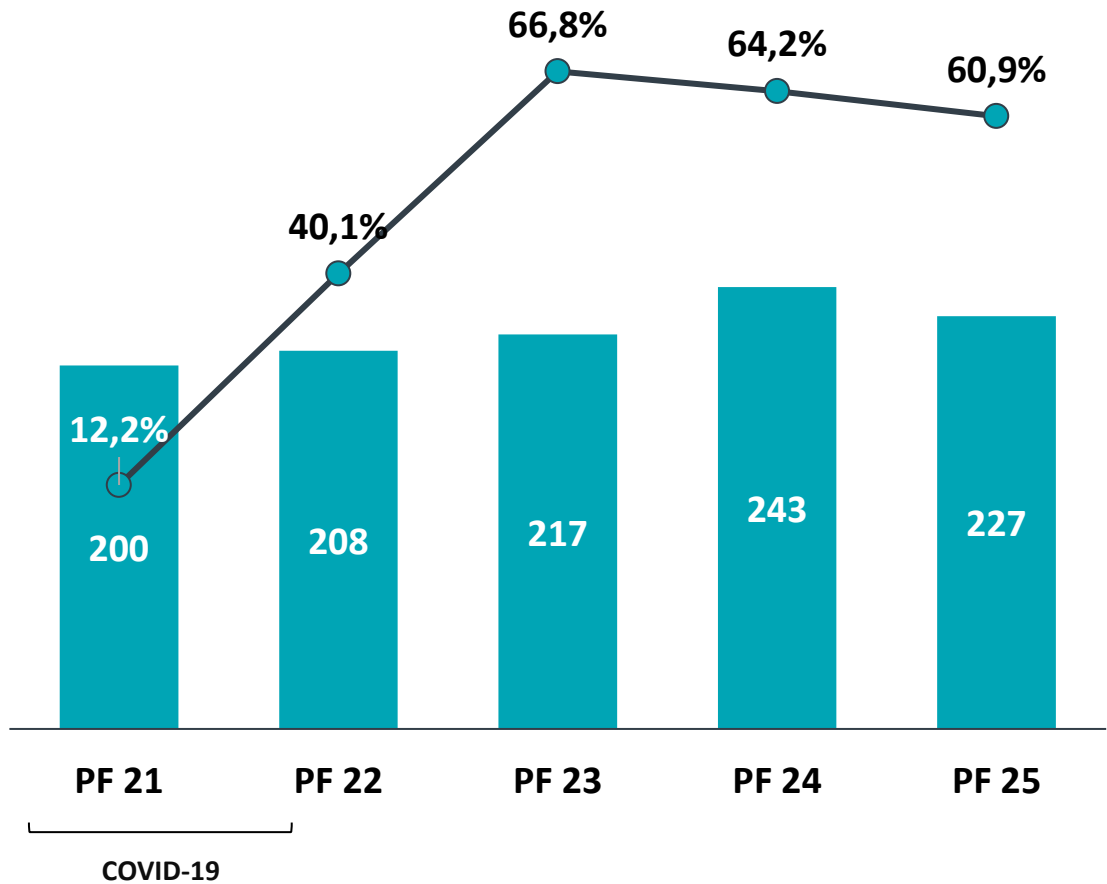
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹



Nota: (1) No incluye Clase B (Edificio Philips).

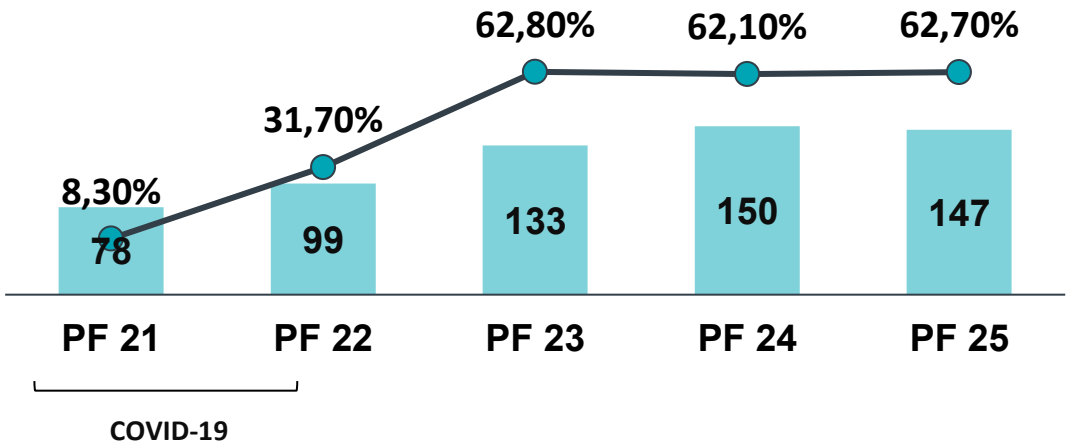
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

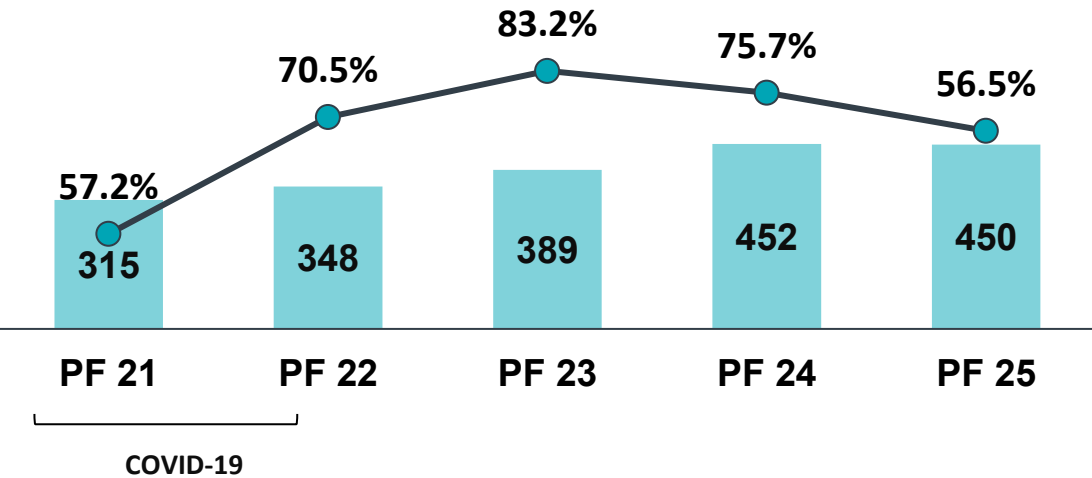


Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



Llao Llao: Tarifa y Ocupación (USD/hab. & %)



“Edificio Del Plata” Trust – Desarrollo Residencial



IRSA es desarrollador del proyecto y posee
~15% de los metros cuadrados vendibles.

~ USD 50 MM
Inversión

35.000
m2 Vendibles

14
Pisos

- PF25: Progreso de comercialización: mas de 50 unidades vendidas.



720
Departamentos

4
Cocheras

Microcentro
Ubicación

“Nuevo Quilmes II” – Ventas y permutas.

USD 16,4 MM
Permutas

Provincia
de BA

IRSA recibirá:

124
Lotes uni-familiares

40%
De los metros cuadrados
vendibles de los lotes
multi-familiares

41
Lotes uni-familiares ya
vendidos ~ USD 6,3 MM

Human Abasto Towers – Ventas y permutas.

8
Departamentos
vendidos.

2.017
m2 vendidos

CABA

Lanzamiento de Ramblas del Plata: Desarrollo más ambicioso de IRSA



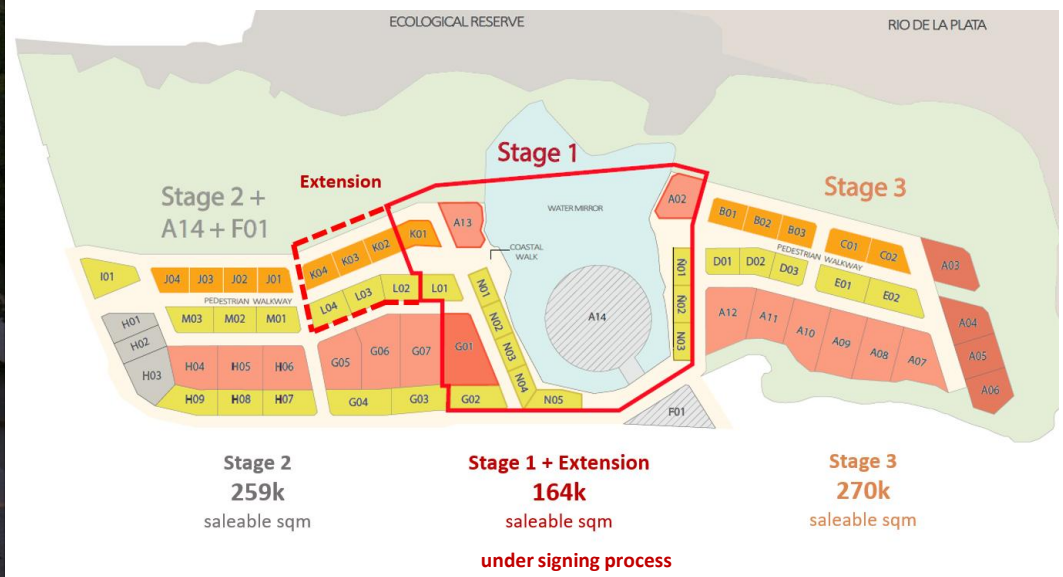
870.000
m2 Construibles

693.000
m2 Vendibles

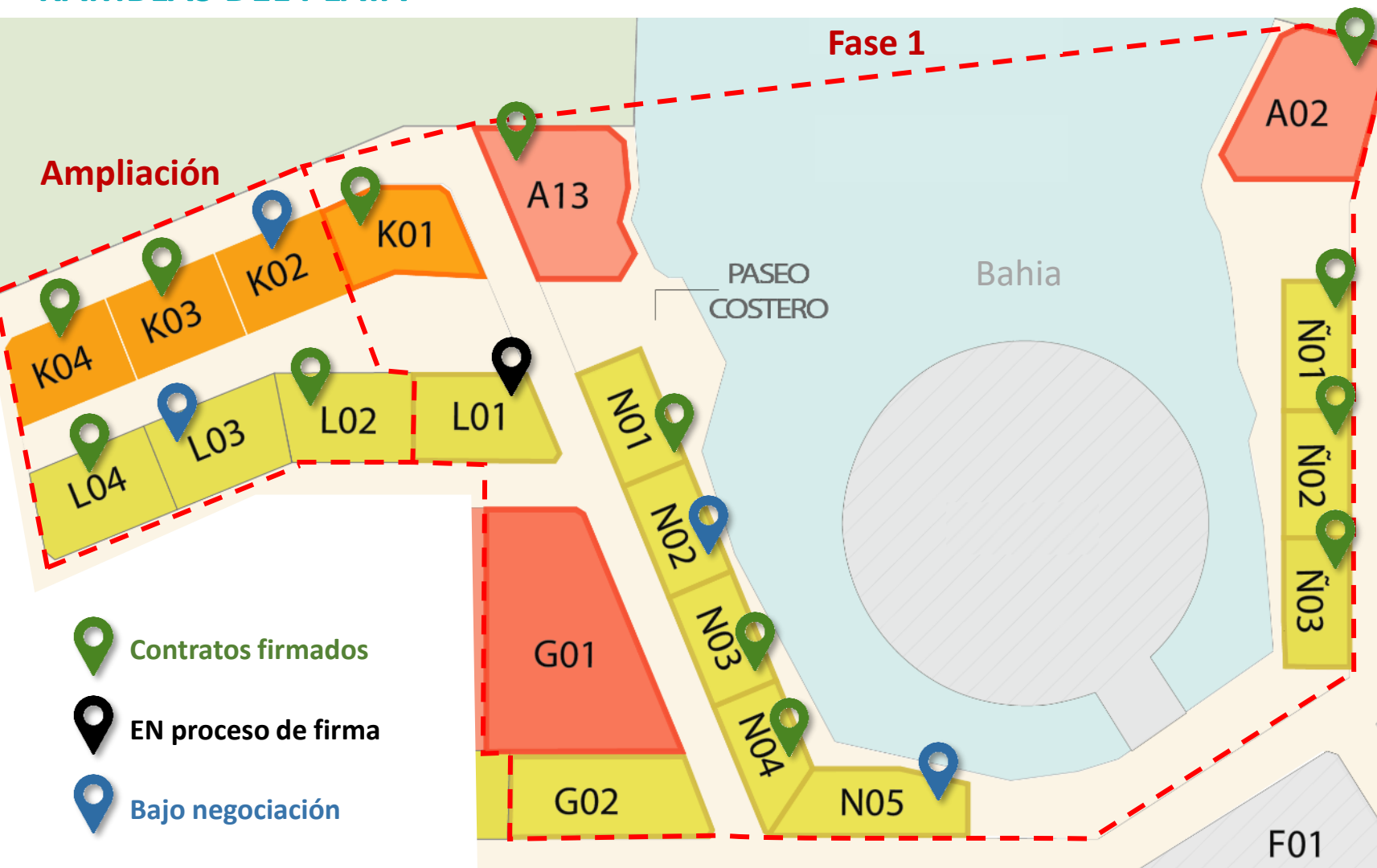
Usos mixtos
Potencial



Progreso de Comercialización



RAMBLAS DEL PLATA



Septiembre 2025

13 2 Lotes vendidos y
11 Swapeados

81 Ventas y Swaps
(en USD millones)

~111 k Área vendible
(m²)

~53 k Área vendible remanente
(m²)

RAMBLAS DEL PLATA

EX COSTA URBANA
(USOS MIXTOS)
CABA
Área Construable: 866.806 m²
Área Vendible: 693.445 m²



INTERCONTINENTAL PLAZA II

(OFICINAS)
CABA
ABL: 19.597 m²



PASEO COLÓN

(USOS MIXTOS)
CABA
Área construable: 13.690 m²
ABL: 9.500 m²



BERUTI

(USOS MIXTOS)
CABA
Área construable: 8.900 m²
ABL: 7.800 m²



LA ADELA

(USOS MIXTOS)
Buenos Aires, Argentina
Área construable : 3.951.227 m²



POLO DOT II AND III

(OFICINAS/RESIDENCIAL)
CABA
ABL: 38.400 m²



CABALLITO

(USOS MIXTOS)
CABA
Área Construable: 86.387 m²
Área Vendible: 75.277 m²



LA PLATA

(USOS MIXTOS)
Buenos Aires, Argentina
Área construable: 116.553 m²
Área Vendible: 52.340 m²



MONTEVIDEO PLOT

(RESIDENCIAL)
Montevideo, Uruguay
Área Vendible: : 113.717 m²



CABALLITO MANZANA 35

(RESIDENCIAL)
CABA
Área Construable: 57.192 m²
Área Vendible: 31.257 m²



ADJOINING PLOT CÓRDOBA SHOPPING

(USOS MIXTOS)
Córdoba, Argentina
Área construable: 5.000 m²
ABL: 4.823 m²



NEUQUÉN PLOT

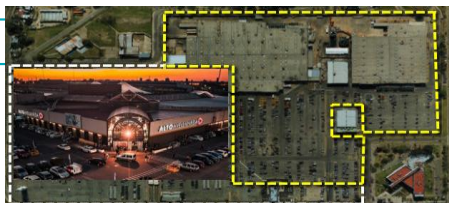
(RESIDENCIAL)
Neuquén, Argentina
Área construable: 57.000 m²



ALTO AVELLANEDA

(RETAIL)
Buenos Aires, Argentina
Área Total: 86.861 m²
Área Construable: 32.660 m²

RECIENTEMENTE
ADQUIRIDO



NEXO DOT

(RESIDENCIAL)
CABA
Área construable: 15.940 m²



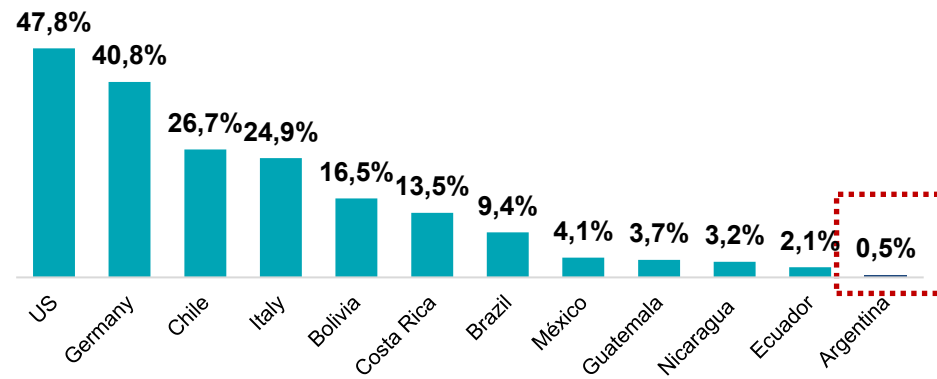
LUJÁN PLOT (ACCESO OESTE)

(USOS MIXTOS)
Buenos Aires, Argentina
Área construable: 464.000 m²



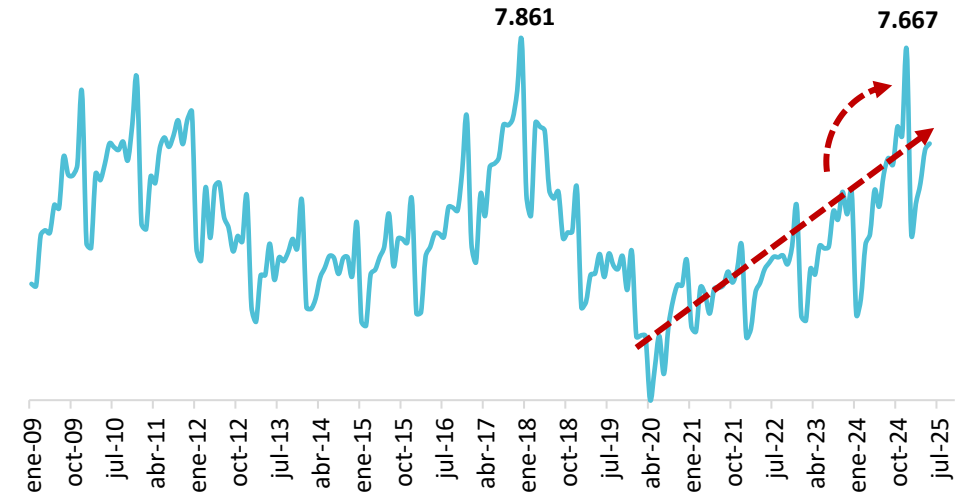
Total Hipotecas Comparado con Otros Paises

(como % del PIB)

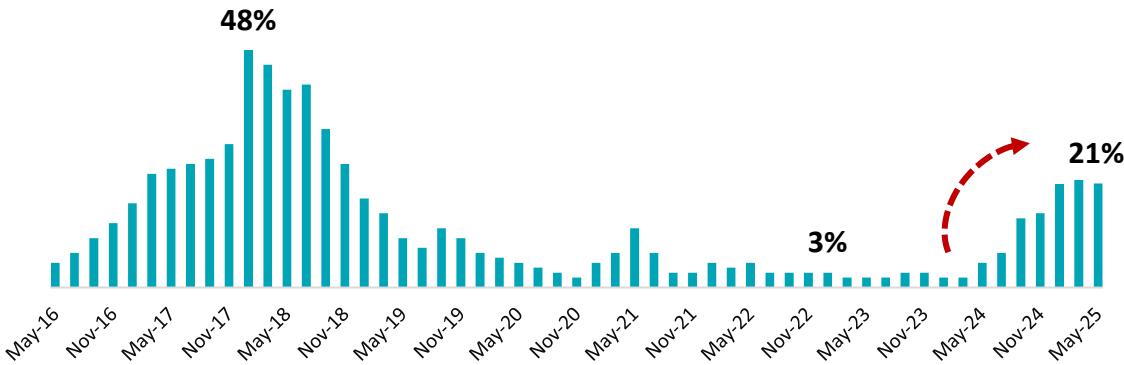


~300k m² vendibles
A ser recibidos de proyectos residenciales (swaps & desarrollos)

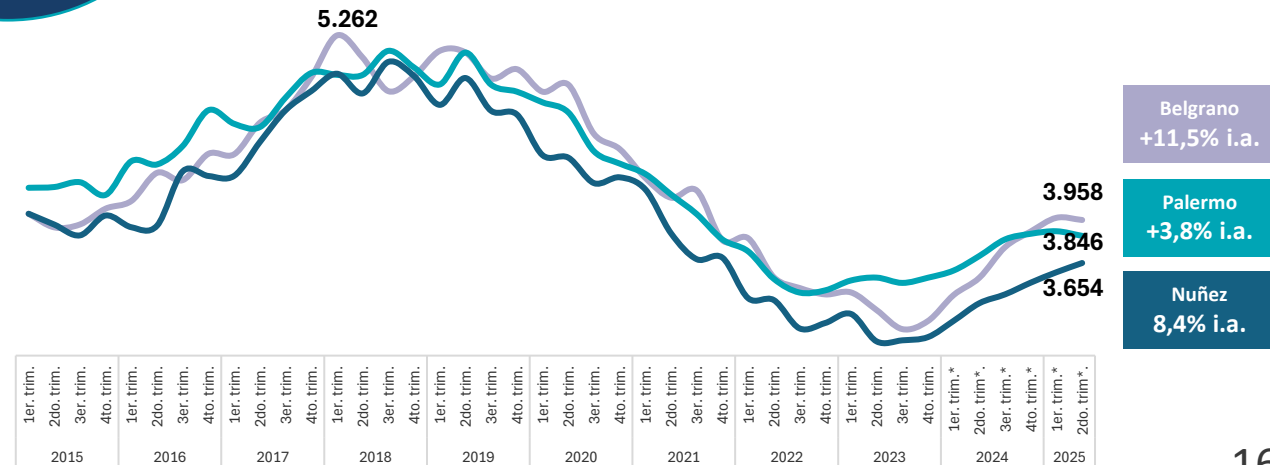
Evolución de las Transacciones en CABA



Compraventas con Hipotecas en CABA(%)



Precios Residenciales – A estrenar (USD/sqm) Barrios Premium en CABA



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

AVANCES AMBIENTALES



Continuamos la transición a iluminación LED, ya presente en más del **90%** de los centros comerciales.



Gestión de residuos en la Red de Economía Circular del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Tercera medición del balance de carbono ~**80% Alcance 2** (consumo eléctrico)
Actualmente trabajando en planes de mitigación y en la medición de la huella de carbono

Tres nuevos centros comerciales con paneles solares, además de Mendoza Plaza.



Energía Annual Estimada: **408.544 kwh**

- El uso de energías renovables sigue siendo incipiente en nuestros centros comerciales.
- Esperamos aumentar su participación a medida que las condiciones lo permitan.

EDIFICIOS VERDES



72% Del portfolio premium de oficinas está certificado con Leed

CONTRIBUCIONES SOCIALES Y PROGRAMAS



+ ARS 500 M
Inversión social (IRSA y Fundación IRSA)



+ 150
Alianzas con ONGs



+ 70.000
beneficiarios



+ 50
Actividades



conectados
CON VOS

Centro de Servicios

+ 400.000 Clientes Atendidos



Certificado recibido en nuestros centros comerciales

Otorgado por la Asociación Argentina de Padres de Autistas



Comite de Diversidad

Red Discapacidad e Inclusión

Trabajo de Género

Guía para abordar conductas irrespetuosas, acoso o violencia en el ámbito laboral



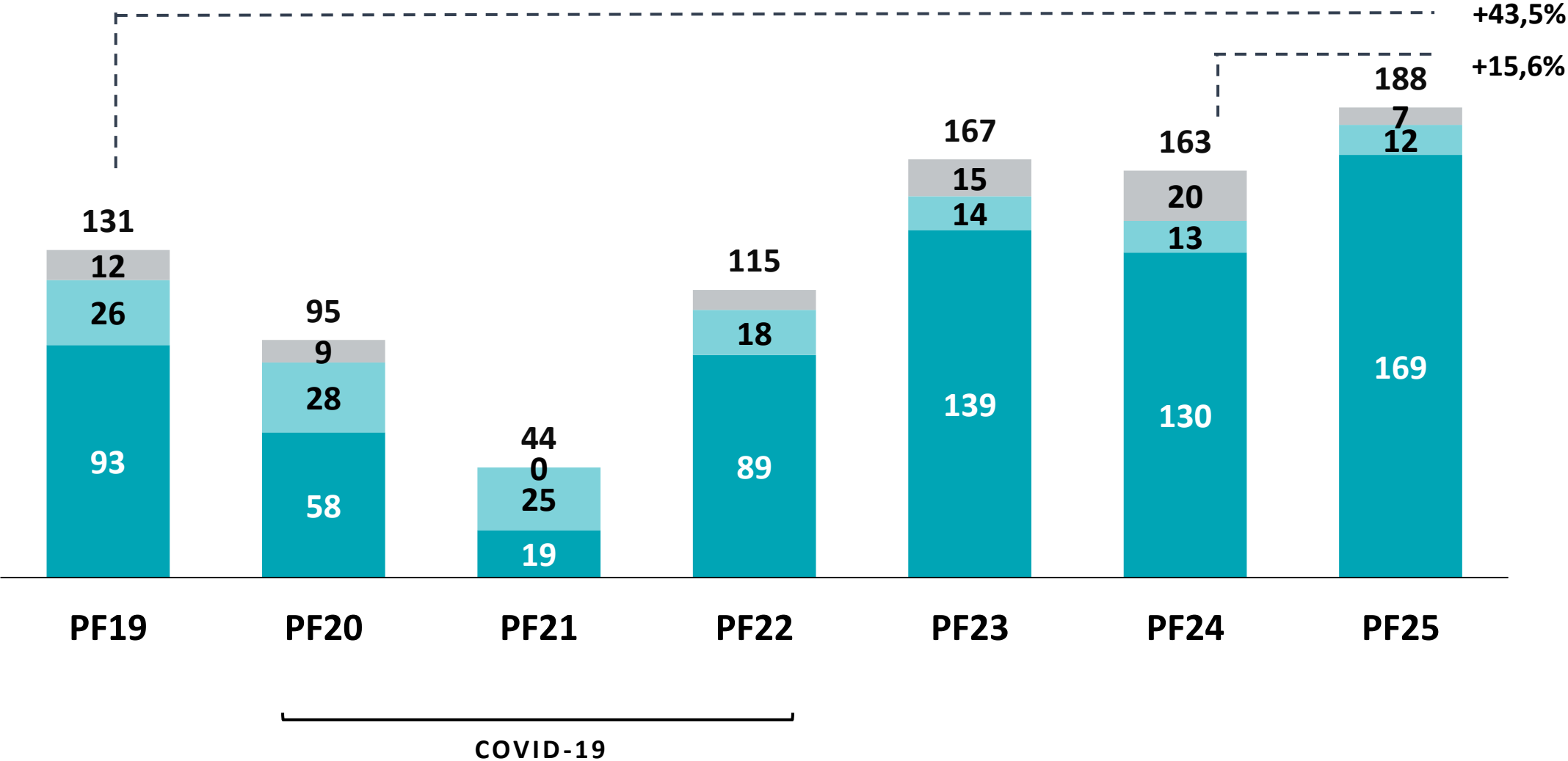
Performance Financiera



Evolución de EBITDA de Segmentos de Renta (En USD millones BNA)

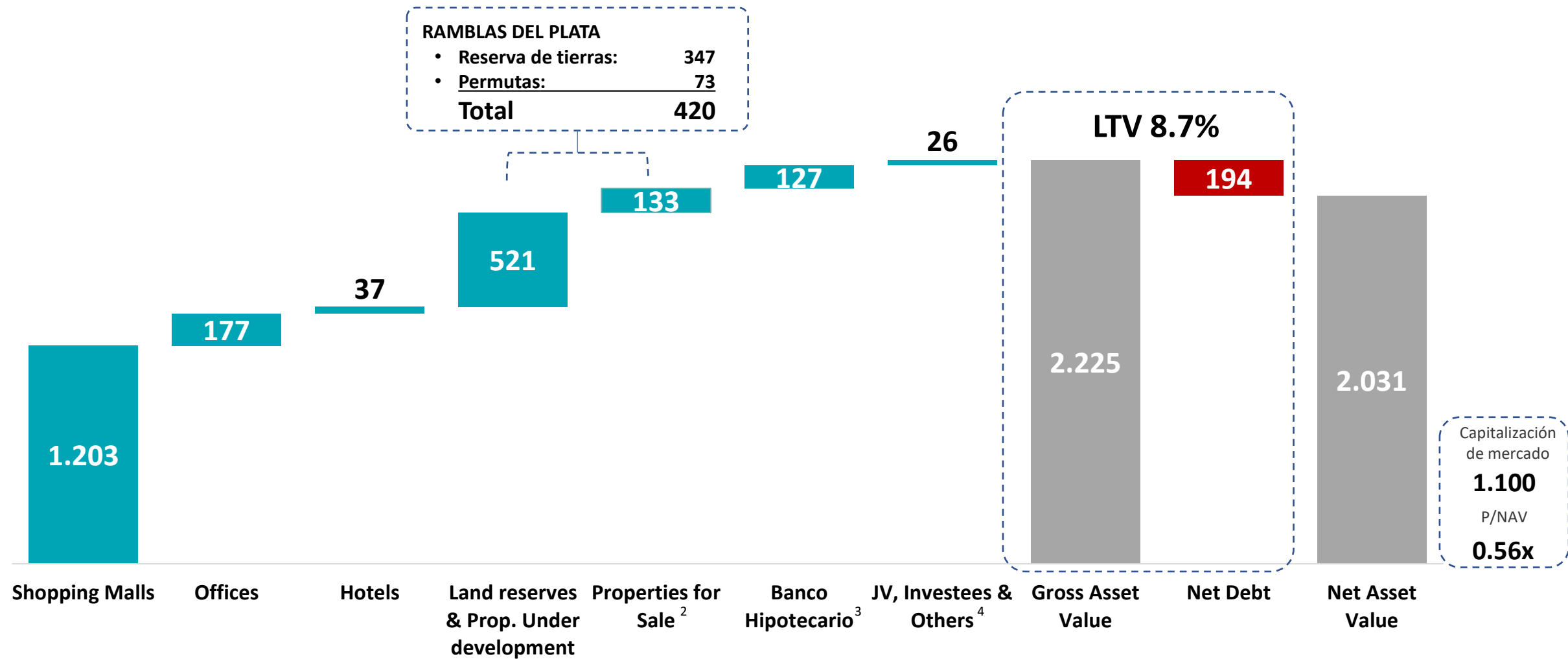


- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



Valor neto de los activos (NAV)¹

USD Millones



1- Activos y pasivos ajustados por participación al 30 de junio de 2025..
2- Incluye propiedades para negociación y permutas registradas bajo la partida “Propiedades para la Venta”.
3- Participación de IRSA a valor de mercado.
4- Incluye a Nuevo Puerto Santa Fe como emprendimiento conjunto (JV) y al Centro de Convenciones La Rural como sociedad participada, así como otras propiedades para alquiler.

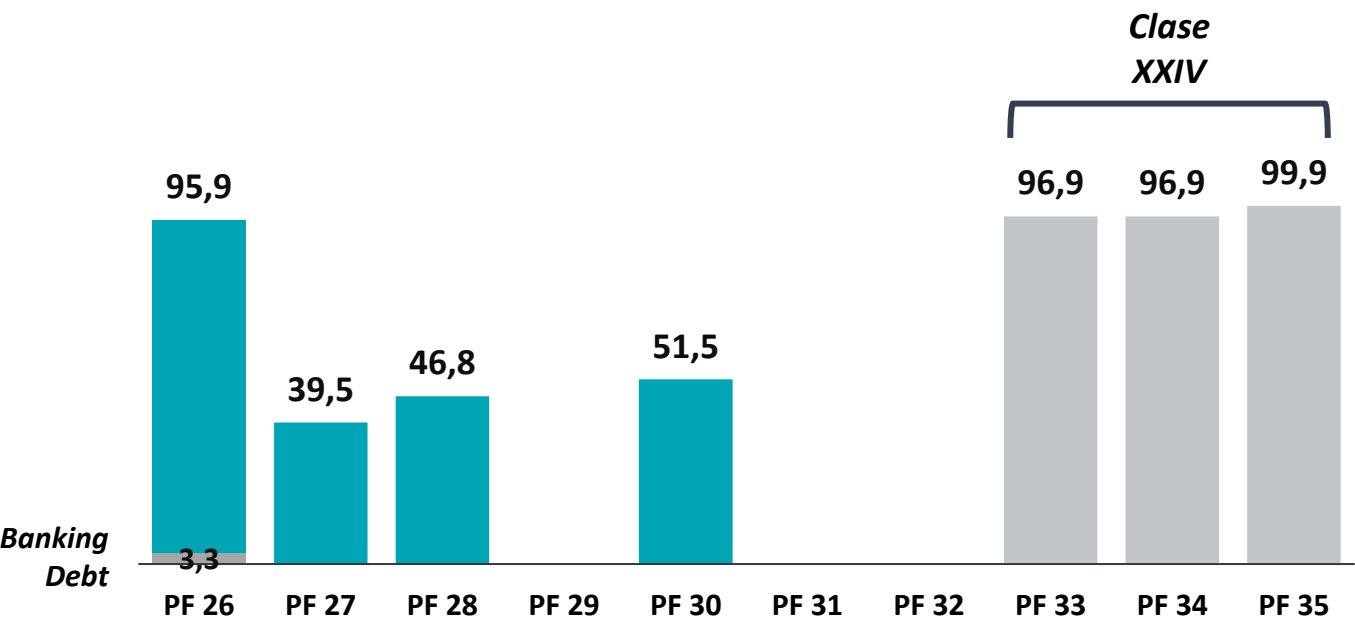
Perfil de Deuda

Deuda Bruta	527,4
Deuda Neta	194,3
Ratios	
Deuda neta/EBITDA Renta	1,0x
LTV	8,7%
Ratio de Cobertura	12,0x

Esquema de Amortizaciones

Emisión ON Internacional Clase XXIV + Canje Parcial ON Clase XIV

- Monto: USD 300 MM
- Interés: 8,0%
- Duración: 10 years
- Amortización: 33% en 2033, 33% en 2034 & 34% en 2035



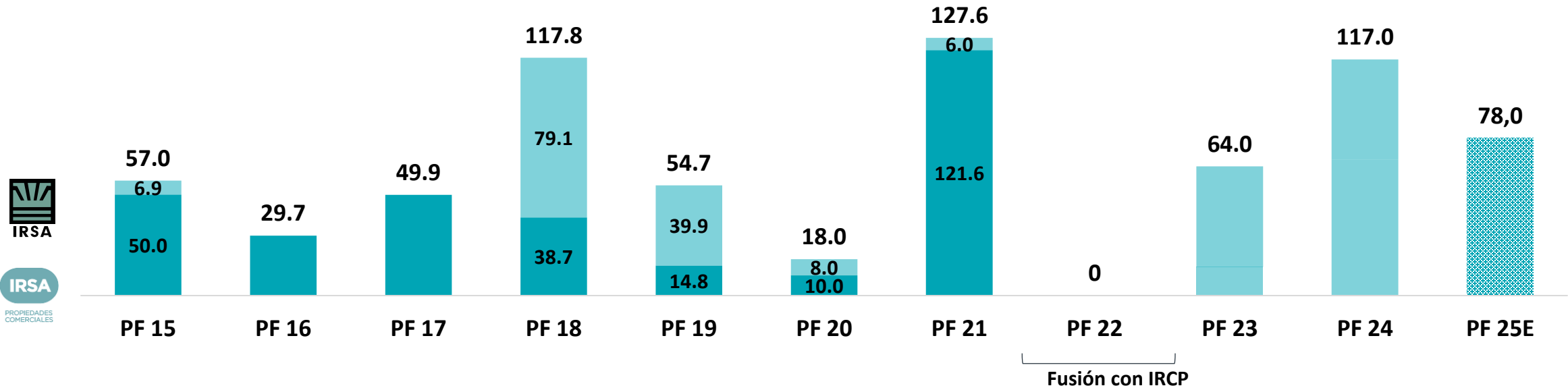
Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

	Dividend Yield	USD MM
FY 23 (nov-22)	~4.5%	14
FY 23 (may-23)	~13%	50
FY 24 (oct-23)	~12%	67
FY 24 (may-24)	~7%	50
FY 25 (nov-24)	~8%	~78
TOTAL		259

Programas de Recompra (USD CCL millones)

	% del Capital Social	USD MM
FY 22 – FY 23	1.16%	3.8
FY 23 – FY 24	1.06%	7.1
FY 24 (Jan - Mar)	0.88%	5.5
FY 24 (April)	0.86%	6.1
FY 25 (Jul – Sep 24)	1.56%	11.6
TOTAL		34.1

Distribución histórica de dividendos (in USD CCL million)





Contacto



Website

www.irsa.com.ar



Email

ir@irsa.com.ar



Teléfono

(+54) 911 4323-7449



Dirección

**Della Paolera 261
piso 9**



Twitter

@IRSAIR