



Presentación Institucional

IIIT 2026



La valentía de hacerlo real

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.



La Compañía

Alto Palermo Shopping – BA City

2

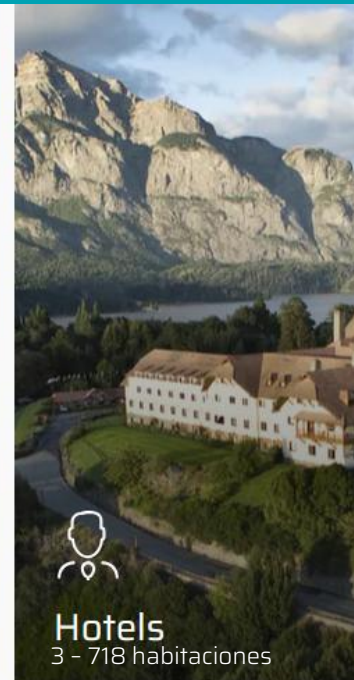
2

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

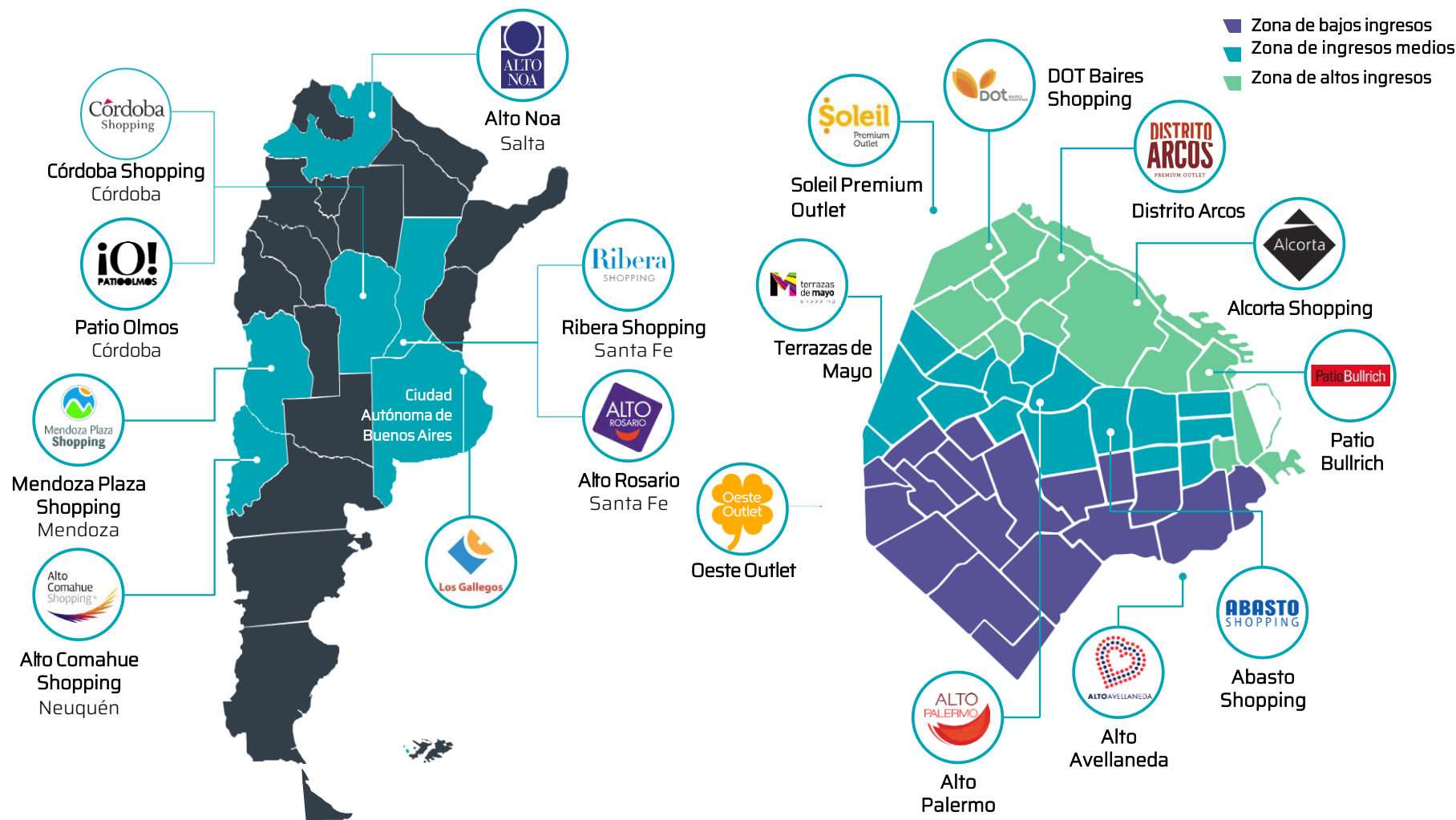
410 m2 de ABL
(en miles)

1.549 Locales
(en miles)

97% Tasa de Ocupación

67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

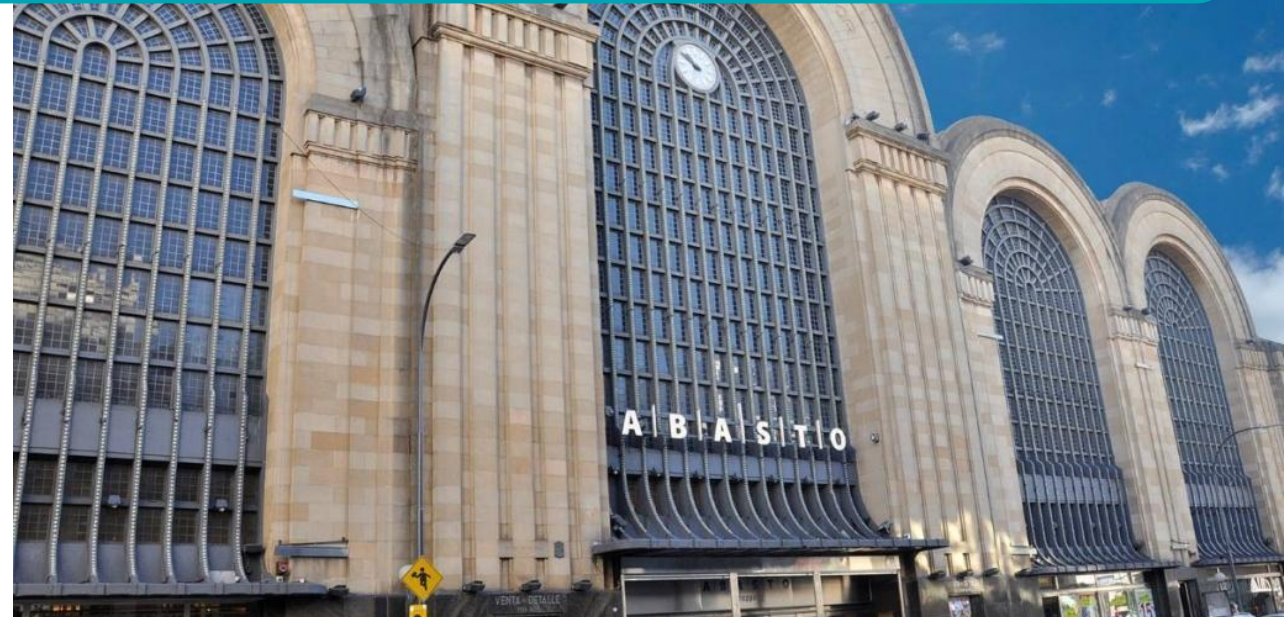
6 Provincias



Portfolio Premium: Centros Comerciales



Alto Palermo (CABA)



Abasto (CABA)



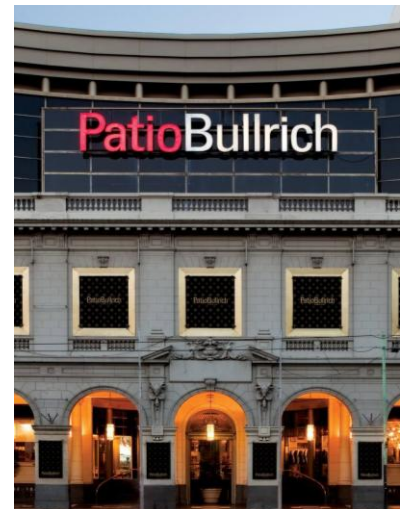
DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

58

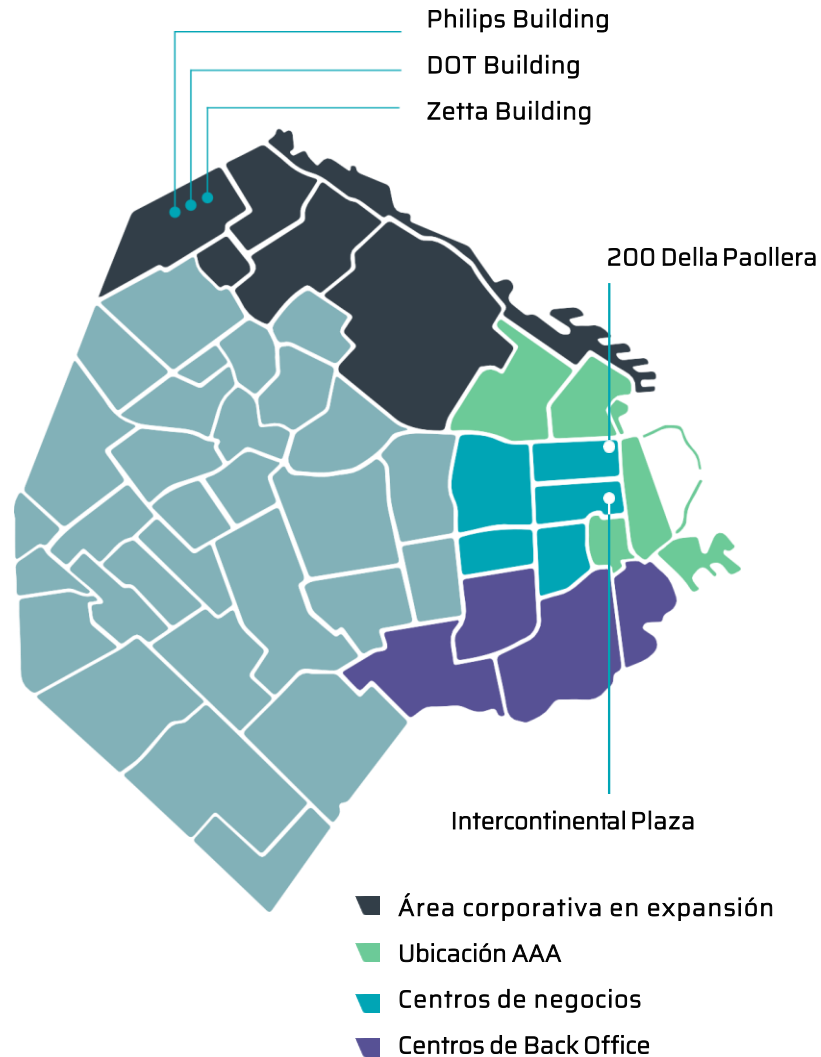
m2 de ABL
(en miles)

100%

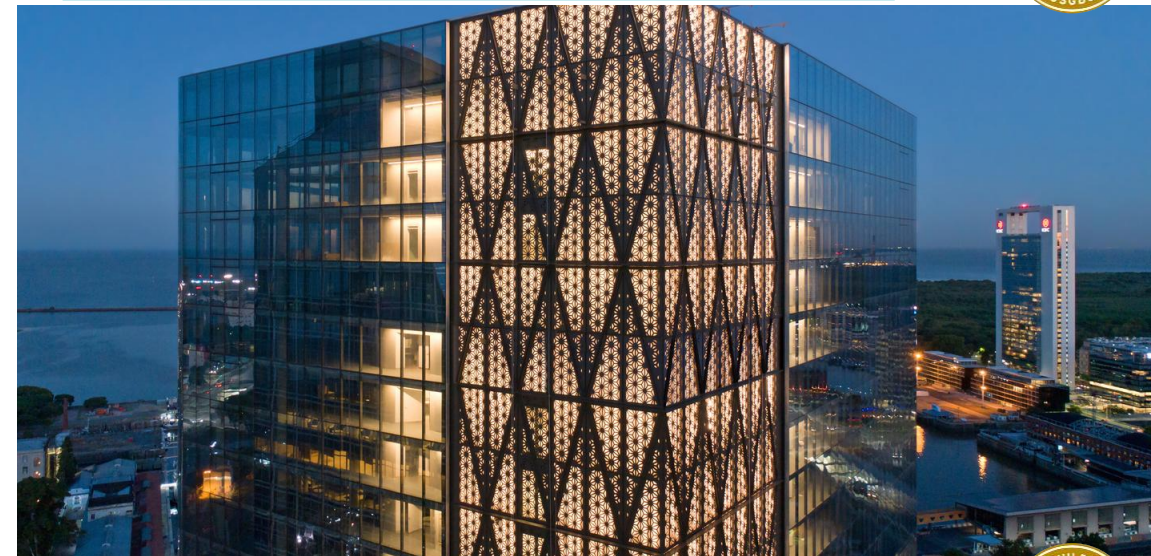
Tasa de ocupación
Portfolio A+ y A

~7%

Market Share A+
En la ciudad de Buenos Aires



Zetta Building (CABA)



200 Della Paolera (CABA)



Portfolio Premium: Hoteles

Las mejores ubicaciones

3

Hoteles Premium

79

m2 de ABL
(en miles)

2

Provincias

69%

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)

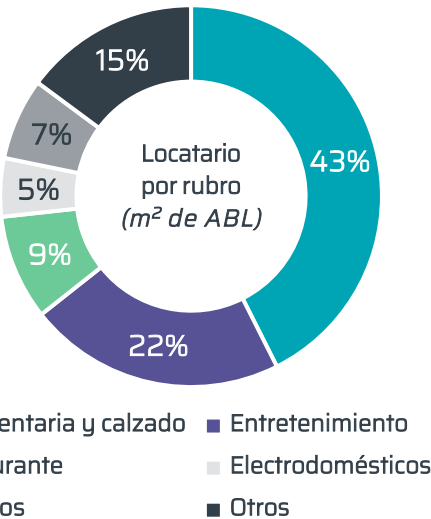
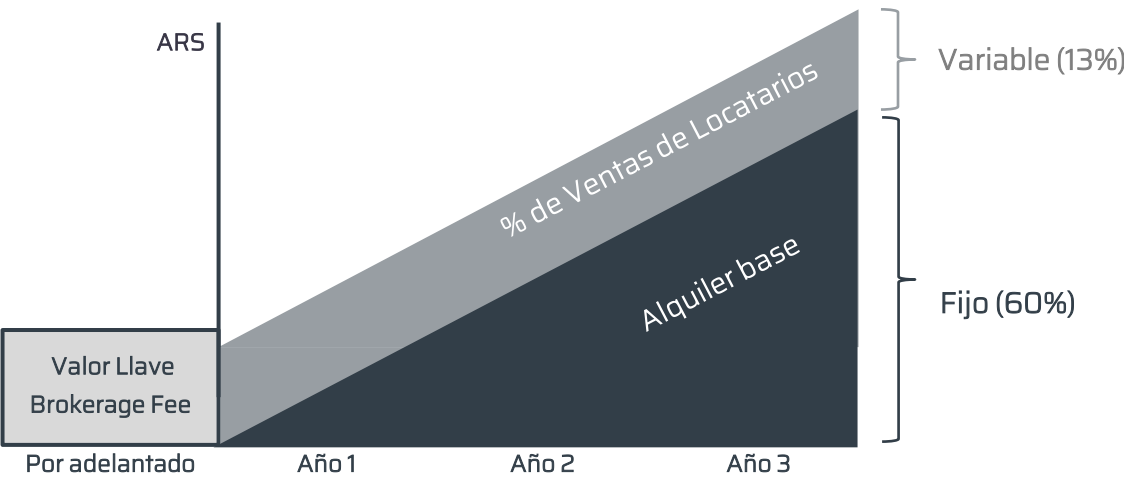


Libertador Hotel
(CABA)

ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

Desglose de ingresos:

- **73% Ingresos por renta:** La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- **27% Otros ingresos:** Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.

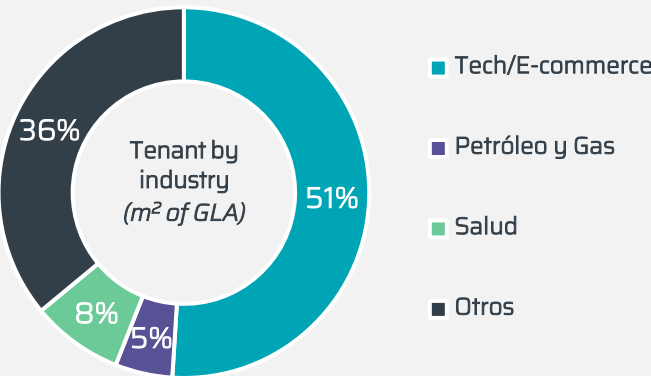


*FY 2026

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

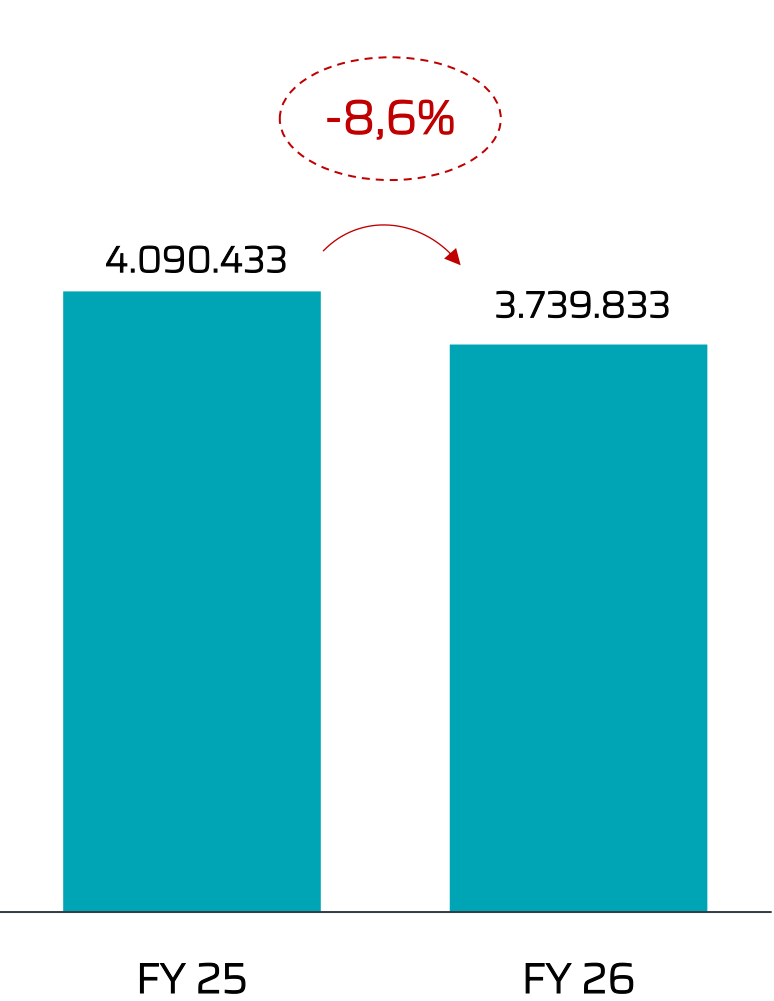


Hoteles

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

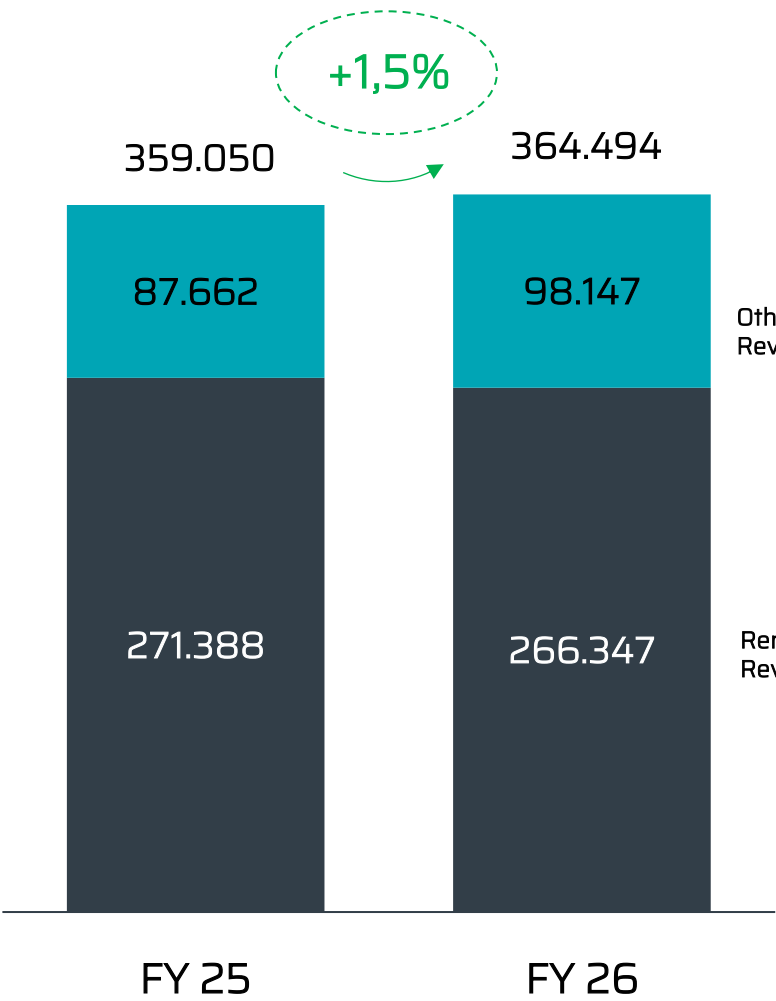
Venta de Locatarios

(en términos reales, ARS MM)



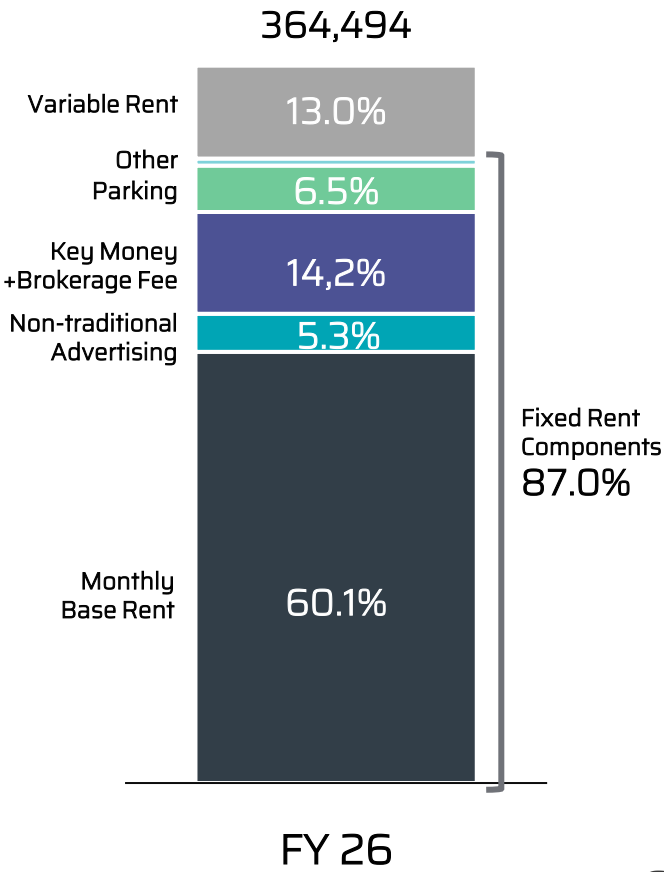
Ingresos de Centros Comerciales

(ARS MM)

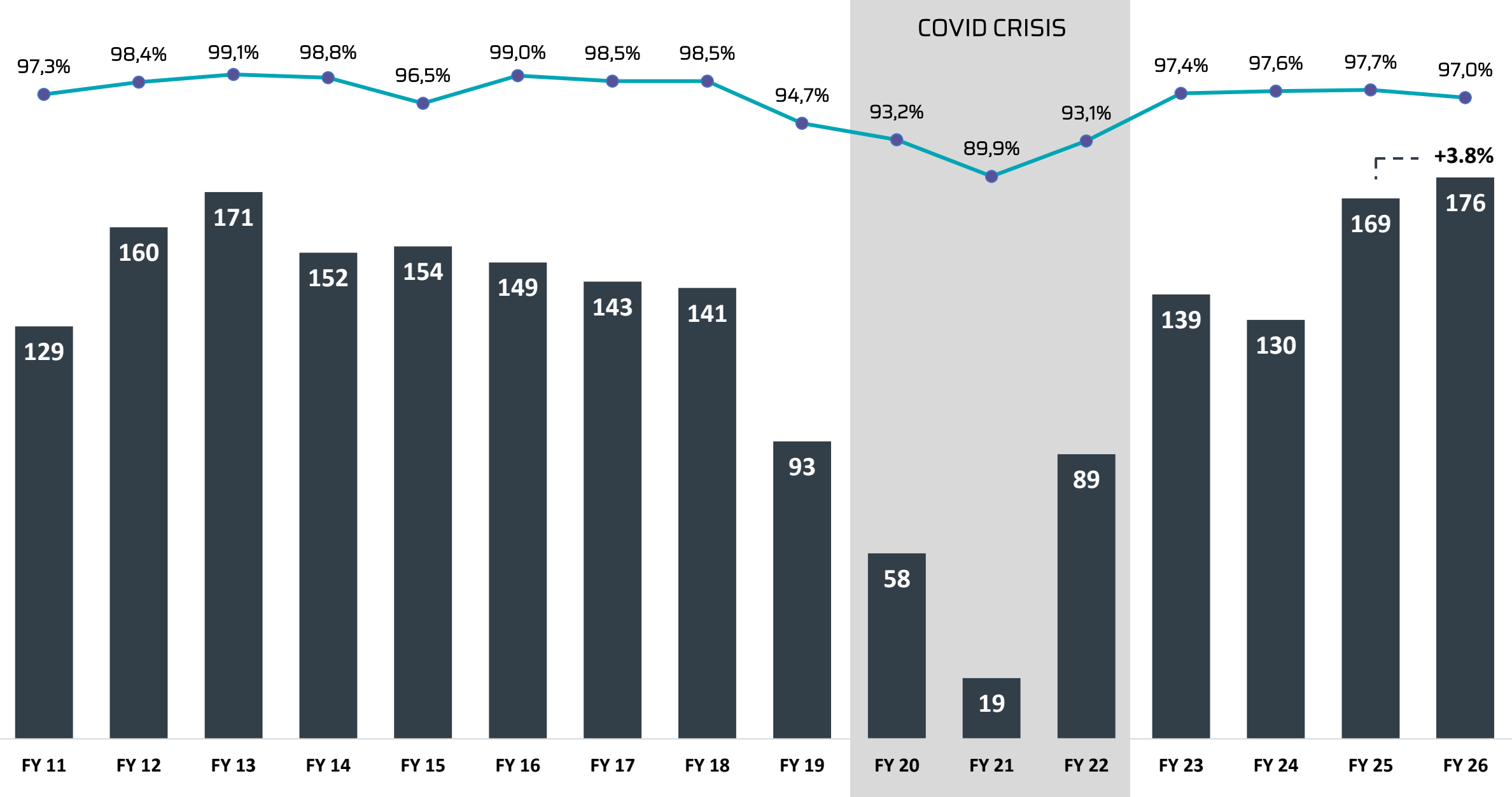


Ingresos de Centros Comerciales

FY 26 (ARS MM)



Centros comerciales - EBITDA en USD y ocupación



Llegada de Marcas Internacionales a nuestros Malls

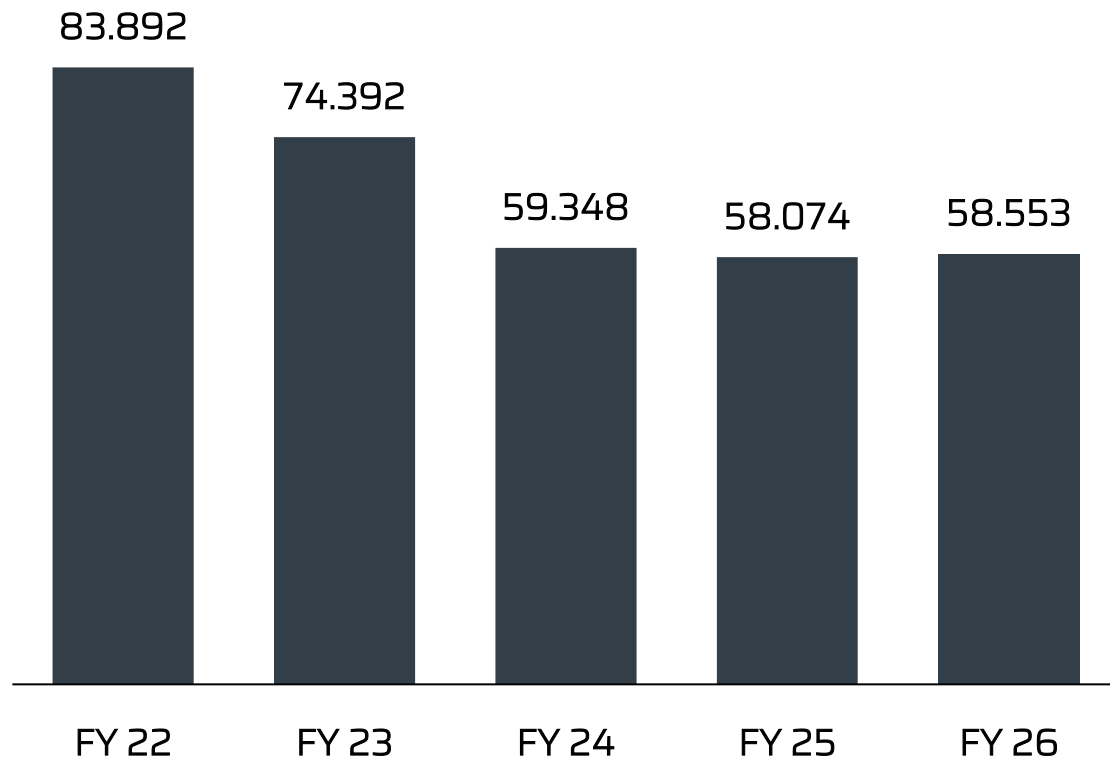
PatioBullrich



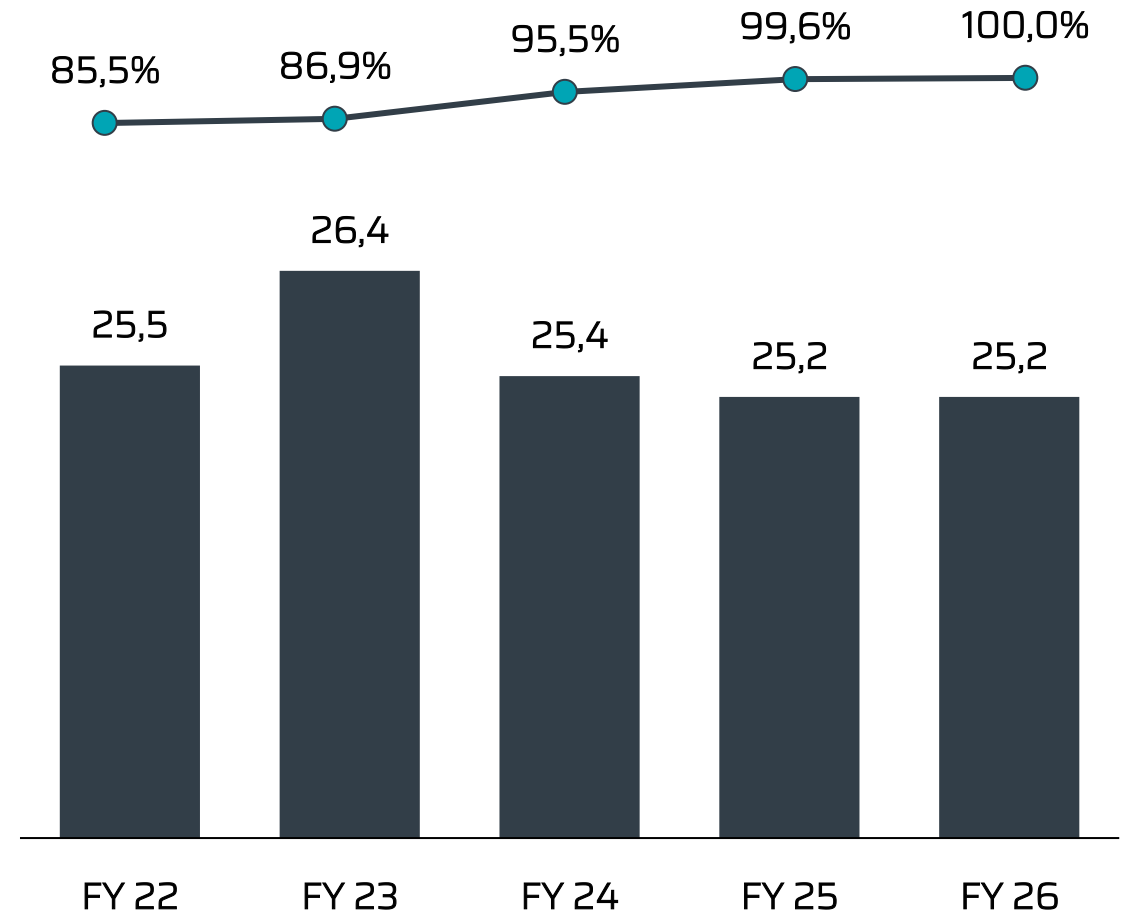
ABASTO
SHOPPING



Stock (GLA: Sqm)



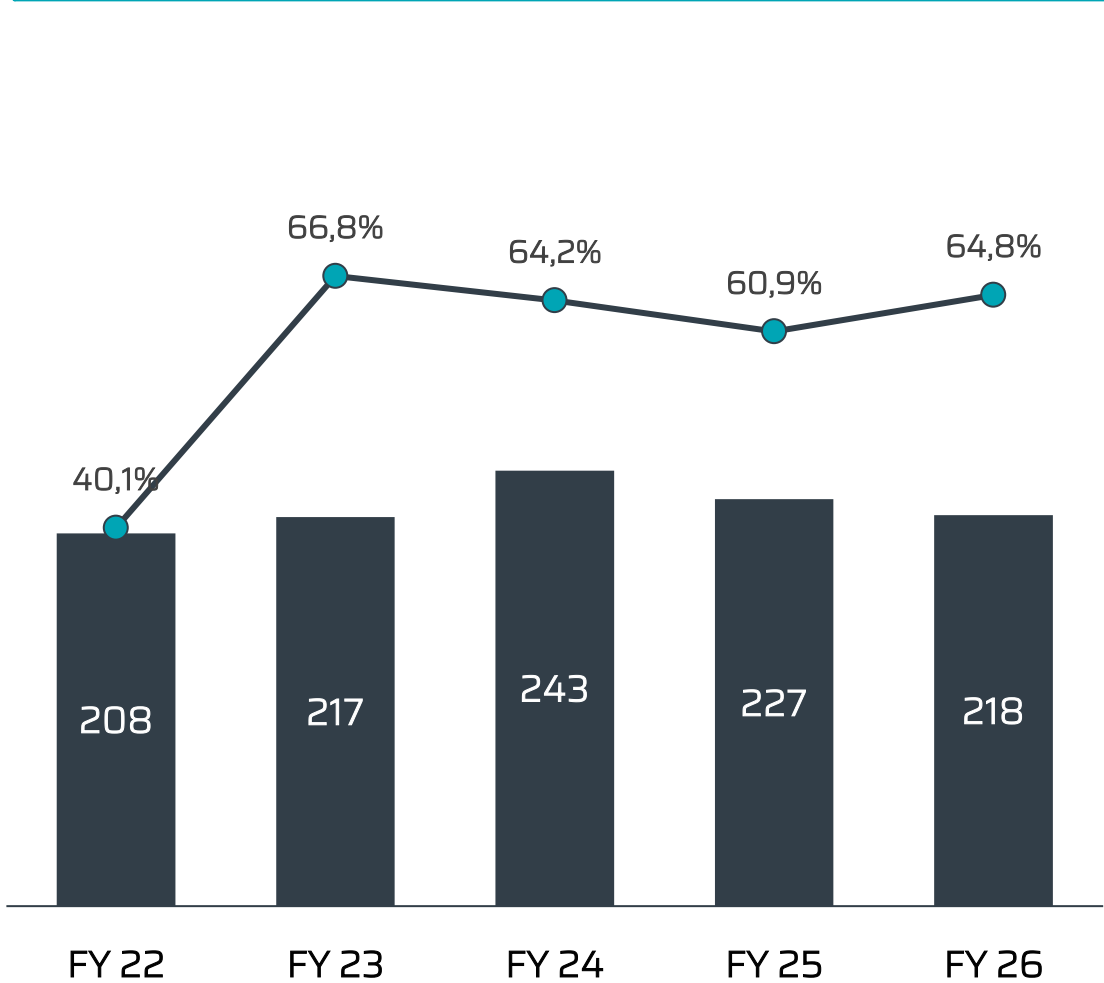
Alquileres (USD/m2/mes) & Ocupación A+ & A*



*No incluye clase B (edificio Philips)

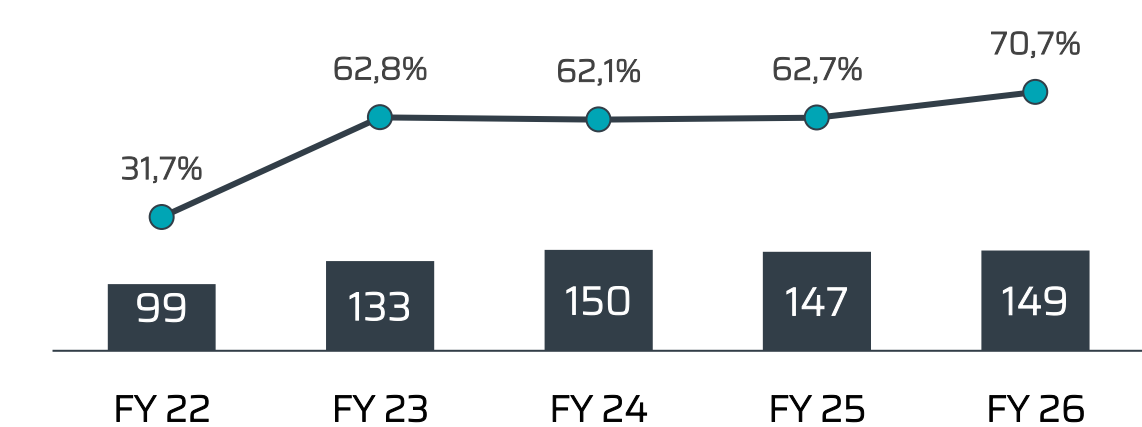
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/room & %)



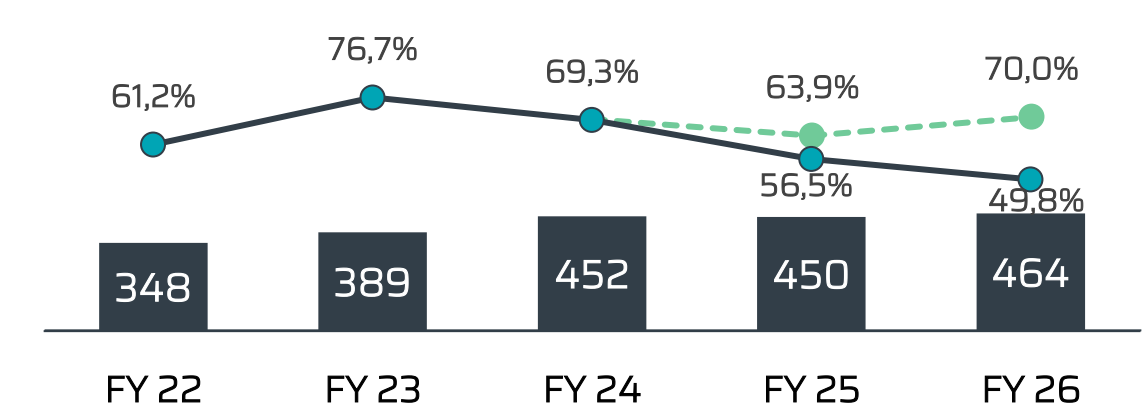
Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. y %)



Llao Llao: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. y %)



--- Ocupación excluyendo las habitaciones actualmente en obra



Estrategia de Crecimiento y Pipeline de Proyectos

Estrategia de Crecimiento

➤ Por Tipo de Inversión

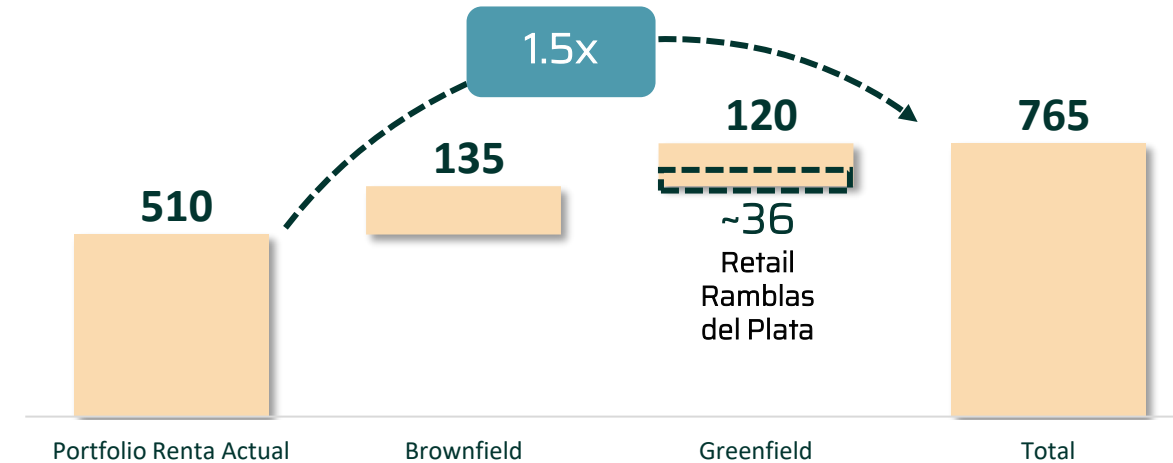


➤ Por Tipo de Activo

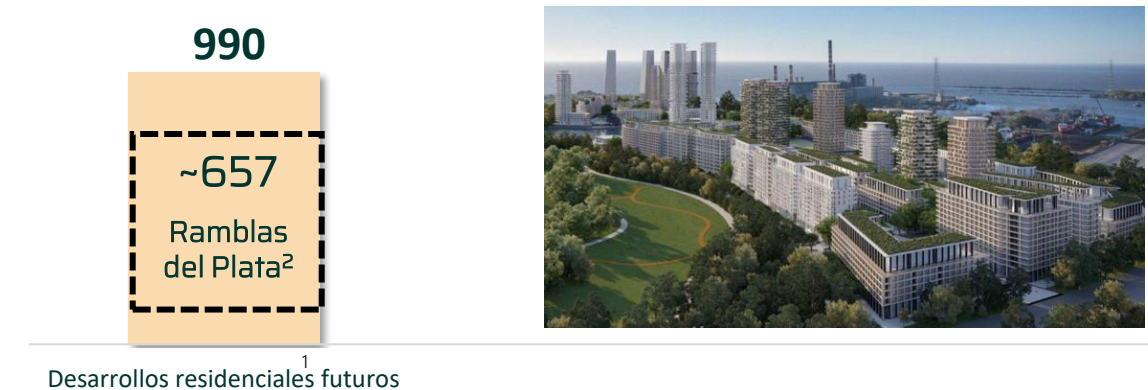


Capacidad de Crecimiento en Reservas de Tierras

➤ Superficie Comercial (miles m² ABL)



➤ Superficie Residencial (miles m² ABL)



1. No incluye La Adela, UOM Lujan ni Puerto Retiro.

2. Parte de la superficie podría alocarse a Oficina/hotel para la venta

Crecimiento en Shopping Malls en los últimos 2 años

Brownfields

Desarrollo o expansión de malls existentes



"Alto Comahue" (Provincia Neuquén)
+500 m2



"Ribera Shopping" (Provincia Santa Fe)
+1.000 m2



"Alto Noa" (Provincia Salta)
+Refuncionalización de espacios



"Abasto" (CABA)
+2.500 m2

M&A & Greenfields

Compra y Desarrollo de nuevos shopping malls



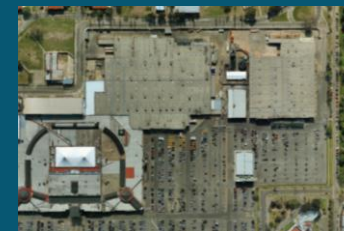
"Terrazas de Mayo" (Prov. de BA)
Adquisición
+33.720 m2



"Oeste Outlet" (Prov. de BA)
Adquisición + Desarrollo
+25.000 m2



"Distrito Diagonal" (La Plata)
Desarrollo en curso
+22.000 m2



"Alto Avellaneda 2" (BA Prov.)
Compra de predio para expansión de mall +32.000 m2



"Los Gallegos" (Mar del Plata - Prov. de BA)
Compra
+10,500 sqm

Otras Adquisiciones

Compra de Propiedades Oportunísticas para proyectos de usos mixtos



"Gaona y Nazca" (CABA)
Adquisición para Desarrollo de usos mixtos
+17.000 m2

144k
m2 ABL

118
USD MM
Inversión

Oeste Outlet: Compra & Avance de Reconversión



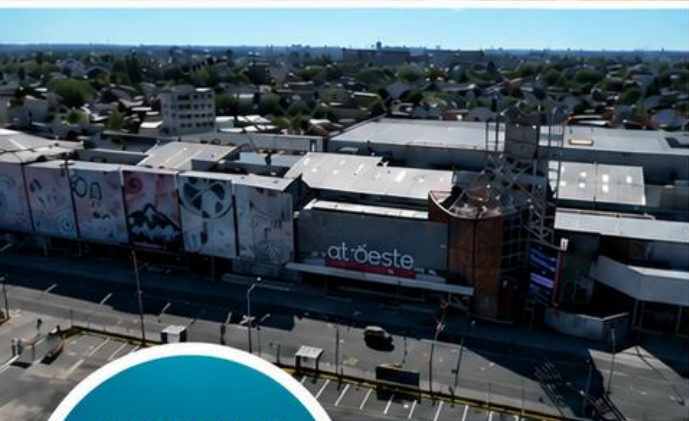
BUENOS AIRES OESTE
(HAEDO, BA PROVINCIA)



~24.000 m² de ABL



APERTURA ESTIMADA: IIQ27



OBRAS AVANZADAS

+70%



~24.000 m² de ABL
de moderno espacio
comercial



UN NUEVO DESTINO OUTLET
diseñado para ofrecer una
experiencia de compra única



Adquisición y desarrollo
que desbloquean un importante
potencial outlet

Adquisición de Centro Comercial Los Gallegos



**MAR DEL PLATA**
(BA PROVINCIA)

**UNA DE LAS CIUDADES**
MÁS IMPORTANTES DE ARGENTINA
CON BAJA PENETRACIÓN DE MALLS

**FECHA DE ADQUISICIÓN**
JUNIO 2026



	UBICACIÓN	Mar del Plata (BA Provincia)
	SUPERFICIE ABL (m²)	10.400
	FECHA DE ADQUISICIÓN	Junio 2026
	PRECIO DE ADQUISICIÓN	USD 13,5 MM
	CAPEX ESTIMADO PARA MEJORAS	USD 5 MM (Adicional)



UBICACIÓN ESTRATÉGICA
en Mar del Plata,
una de las ciudades más
importantes de Argentina



ALTO POTENCIAL DE CRECIMIENTO
impulsado por una sólida
demografía y baja penetración
de centros comerciales



ACTIVO ATRACTIVO
bien ubicado, con fuerte
reconocimiento de marca
y una base de clientes leales

Centro Comercial Distrito Diagonal: Avance del Proyecto



LA PLATA



22.000 m² de ABL



APERTURA ESTIMADA: IVQ27



Etapa 2

Edificios residenciales

~80.000 m² edificables



Etapa 1

Desarrollo del Shopping



OBRAS AVANZADAS

+50%



UBICACIÓN ESTRATÉGICA
en La Plata City

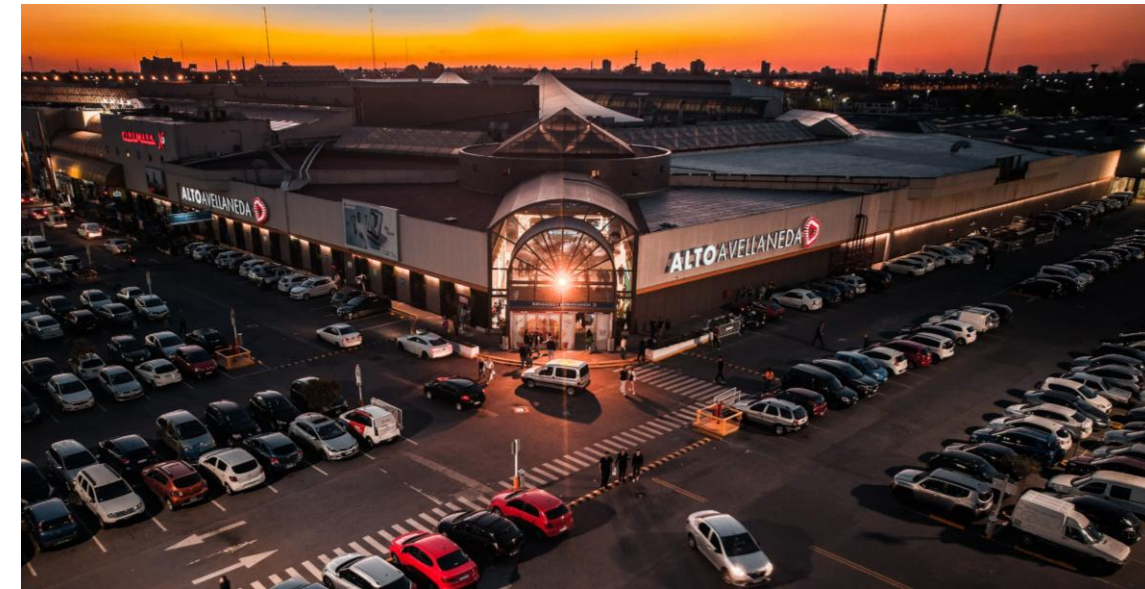


22.000 m² de ABL
de moderno
espacio comercial



EL PRIMER SHOPPING A ESCALA

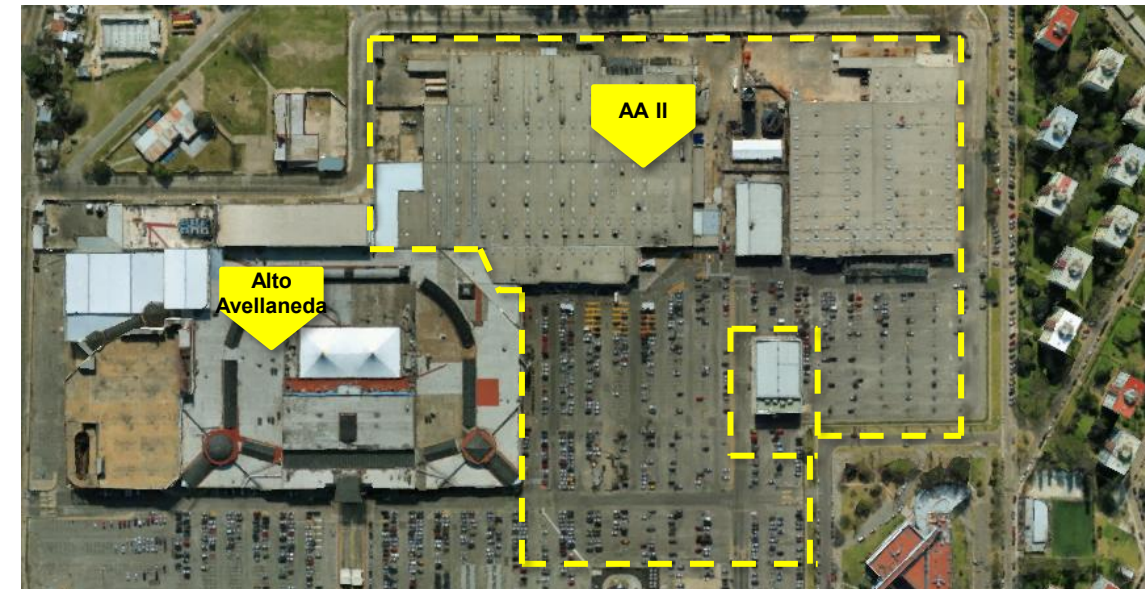
en una de las ciudades más
importantes del país con
alto potencial



Brownfield Alto Avellaneda

Potencial para duplicar el ABL del Shopping Mall del Sur de Buenos Aires

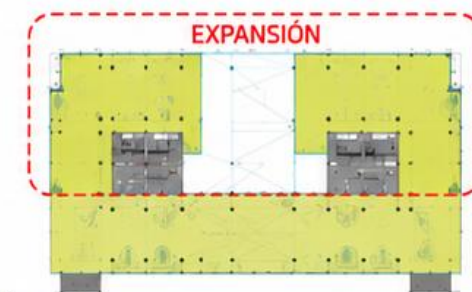
Ubicación	Avellaneda (Provincia BA)
m2 ABL	32.000
Apertura est.	IVT 29
Inversión (USD MM)	38 (Adquisición + CAPEX)



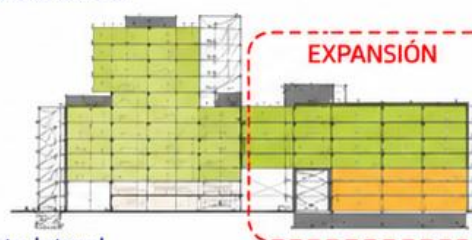
“Zetta Building”: Avance de Obra y Expansión



EDIFICIO ZETTA



Vista aérea



Vista lateral

Principal inquilino: Mercado Libre



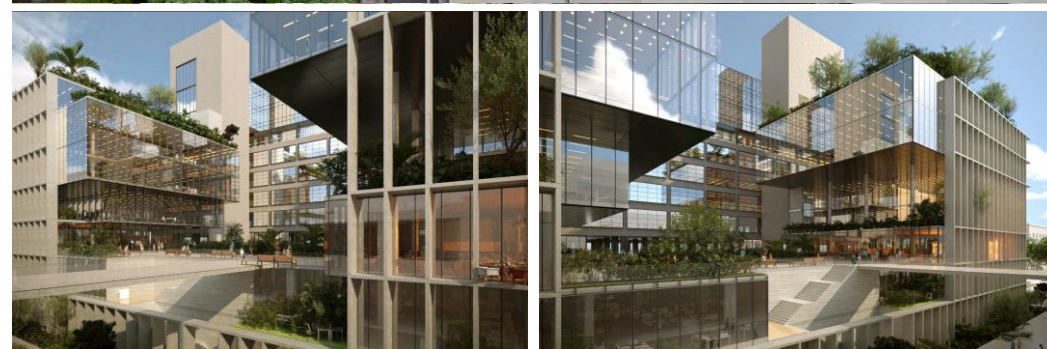
- En dic-2025 firmamos una adenda al contrato de alquiler vigente, que contempla una expansión del área arrendada y espacios adicionales relacionados.
- Superficie total arrendada: ~34.100 m² de ABL (72% del edificio expandido).
- Vencimiento del contrato de expansión: diciembre 2030.

Desarrollo de Usos Mixtos Polo Dot : Expansión Edificio Zetta

Zetta + Expansión
47,5k m² ABL



Proyecto Integral Polo Dot
~142k ABL + ~19k m² vendibles



Proyecto Integral Polo Dot:
Etapa 1: Dot Baires Shopping + Dot Building
Etapa 2: Zetta Building
Etapa 3: Zetta Building Expansion
Etapa 4: EXA + GIGA
Etapa 5: Philips Recycling

Edificio Del Plata: Desarrollo Residencial



CENTRO DE
BUENOS AIRES



720 UNIDADES



~35.000 m²
de ÁREA VENDIBLE



PARTICIPACIÓN DE IRSA
~20%



PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN



UBICACIÓN ICÓNICA

En el corazón de Downtown
Buenos Aires, frente al Obelisco



PROYECTO RESIDENCIAL DE GRAN ESCALA

720 unidades y ~35.000 m²
de área vendible



PROYECTO EN EJECUCIÓN

Las obras ya comenzaron.
Etapa inicial de construcción.

Ramblas del Plata: Proyecto más ambicioso en CABA





Etapa 1 + Extensión
207k m² vendibles

Etapa 2 + F01
149k me vendibles

Etapa 3 + A14
337k m² vendibles

Etapa 1 Avance de Comercialización

130

USD MM
Valor de Ventas y
Permutas

20

2 Lotes Vendidos
(45k m² vendibles)
& 18 Permutados
(167k m² vendibles)

~33k

m² vendibles a recibir por
IRSA de los acuerdos de
permuta





Obras de infraestructura finalizadas en el sitio

- Movimientos de suelo y pilotaje de tablestacas – Etapa 1
- Red vial y sistema de desagües pluviales – Etapa 1
- 1.830 árboles plantados como parte del Plan Paisajístico del Parque – Etapas 1 y 2
- Recuperación del espejo de agua de Central Bay



Obras en ejecución

- Redes de agua, cloacas y conductos eléctricos – Etapas 1 y 2
- Red de gas – Etapas 1 y 2
- Mantenimiento del bosque implantado y del espejo de agua de Central Bay

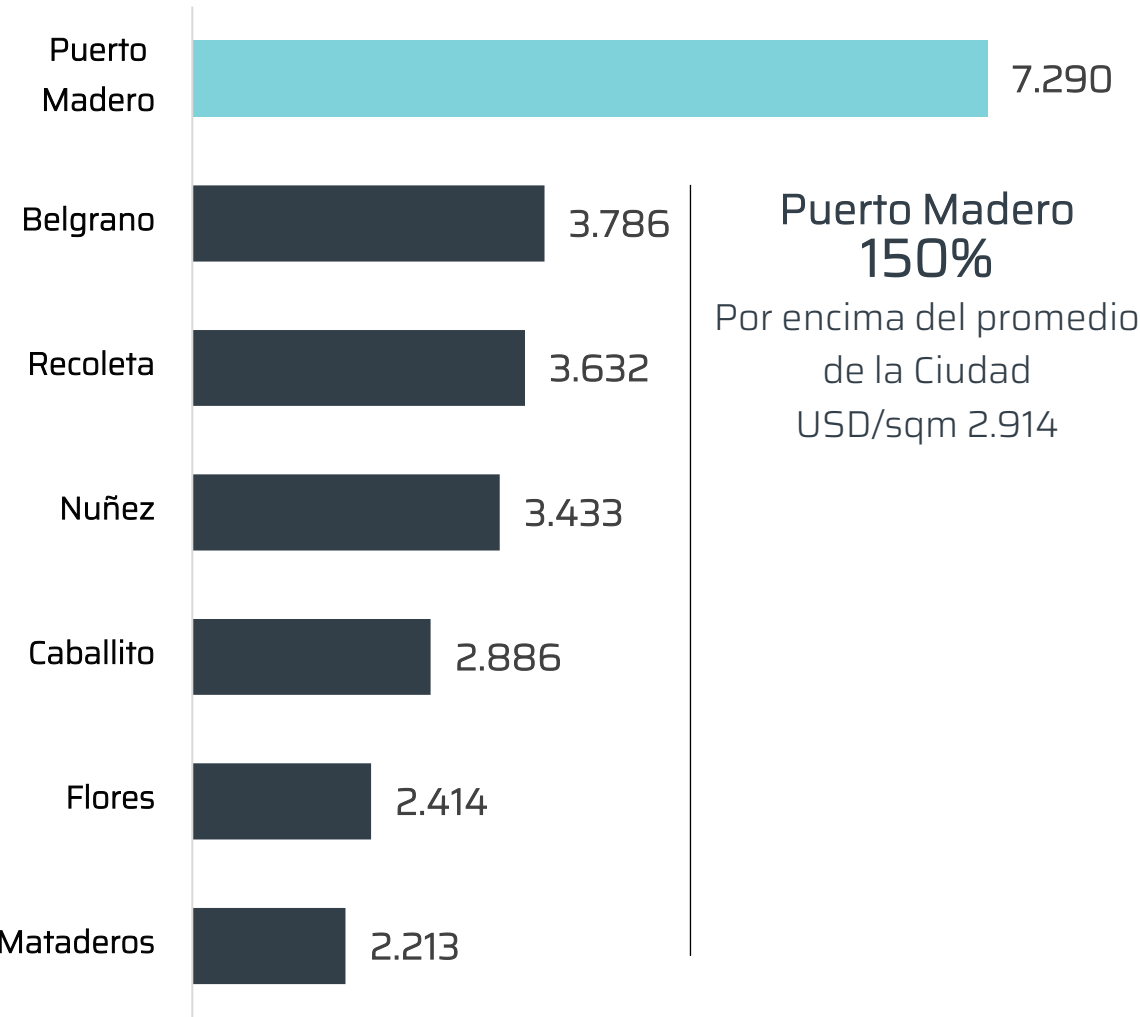


Procesos de licitación

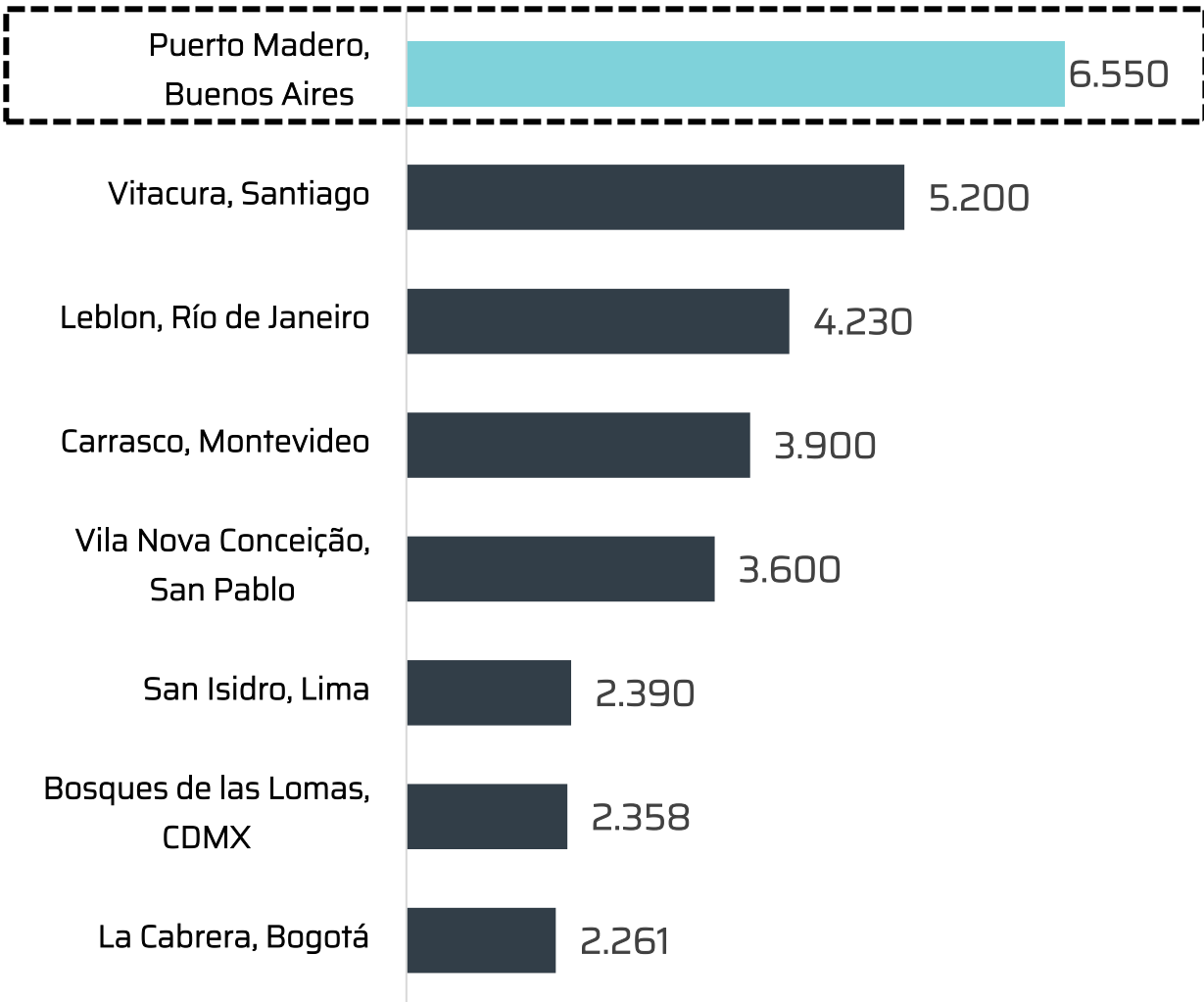
- Red vial y desagües pluviales – Etapa 2: proceso de licitación próximo a finalizar
- 2.720 árboles adicionales – Etapa 3: proceso de licitación a lanzarse



Mercado Local Top (USD/m2- Departamentos nuevos)

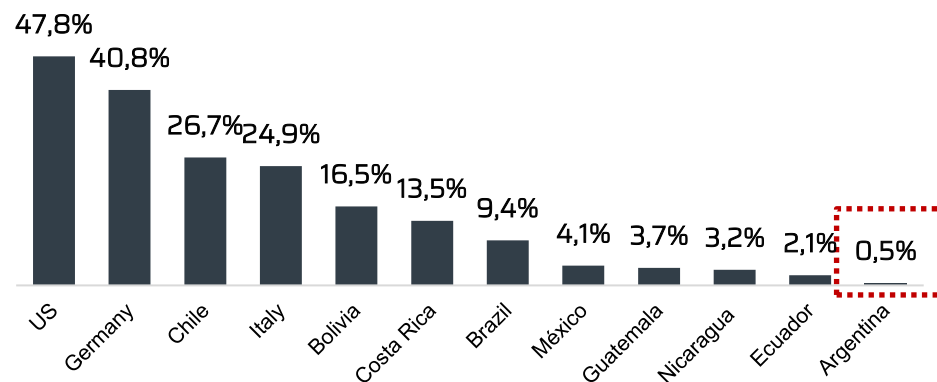


Mercado Regional Top (USD/m2 - Prom. Nuevos y usados)



Total Hipotecas Comparado con Otros Países

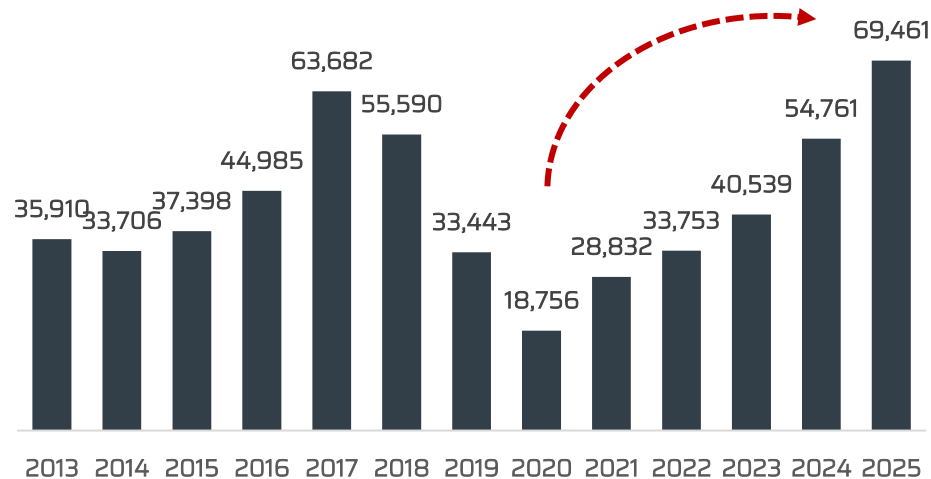
(como % del PIB)



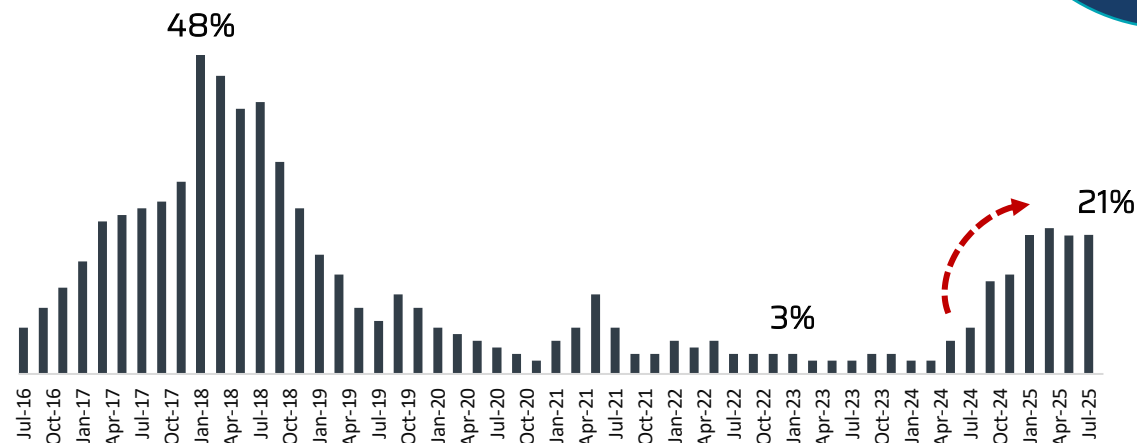
~300k
m2 vendibles

A recibir de proyectos
residenciales futuros
(por permutas y desarrollos)

Evolución de las Transacciones en CABA

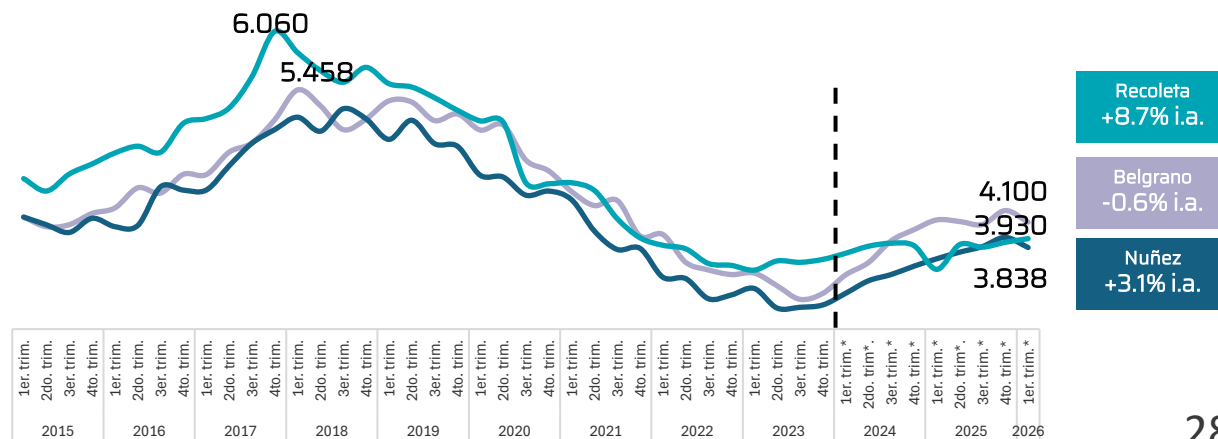


Transacciones firmadas con hipotecas (%)



Precios Residenciales – Nuevos (USD/m2)

Ciudad de Buenos Aires – Barrios Premium



Avanzando en nuestra agenda ambiental y social mientras fortalecemos nuestra plataforma ESG



PRINCIPALES LOGROS ESG FY 2026



GESTIÓN DEL RIESGO CLIMÁTICO

Iniciamos la evaluación de riesgos climáticos en todo nuestro portafolio, identificando vulnerabilidades y oportunidades de adaptación.



EXPANSIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

Nuevos paneles solares en DOT, Distrito Arcos y Alto Palermo, que se suman a Mendoza Shopping.



ECONOMÍA CIRCULAR

Indicadores consolidados de generación de residuos por shopping, que permiten planes de acción específicos por activo y reconocimiento del equipo.



PROGRAMA DE COMPRAS SUSTENTABLES

Desarrollamos el Programa de Compras Sustentables y lanzamos un piloto inicial, incorporando criterios ESG en nuestras relaciones con proveedores.



CONTRIBUCIÓN SOCIAL



+ USD 2,0 MM
de inversión social
(IRSA y Fundación IRSA)



~ 70
alianzas con
distintas ONGs



+ 70.000
beneficiarios



30 AÑOS
transformando
comunidades



NUESTRA PLATAFORMA ESG

EDIFICIOS VERDES

72%

de los edificios de oficinas premium del portafolio cuentan con certificación LEED.



33.3%
of shopping malls in CABA
have been awarded the
Green Seal.



Patio Bullrich



CONECTADOS CON VOS

Centro de Atención al Cliente

+ 400.000

clientes atendidos



**Certificado otorgado
en nuestros Shoppings**

Por la Asociación Argentina
de Padres de Autistas



DIVERSIDAD E INCLUSIÓN



Comité
de Diversidad



Red de Discapacidad
e Inclusión



Red
de Género

Guía para el abordaje de comportamientos inapropiados,
acoso o violencia en el ámbito laboral.

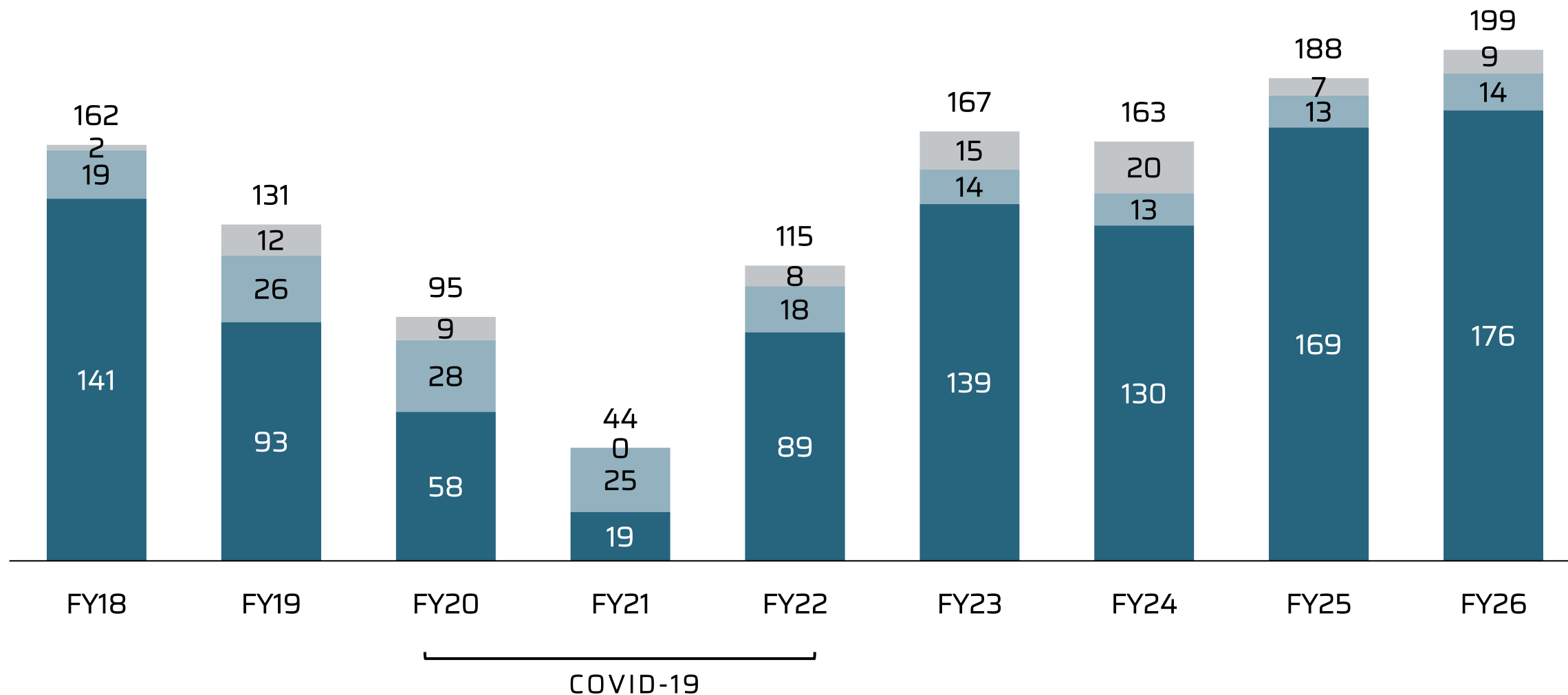


Performance Financiera

Abasto Shopping - BA City

Evolución de EBITDA de Renta por Segmento (USD millones)

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles

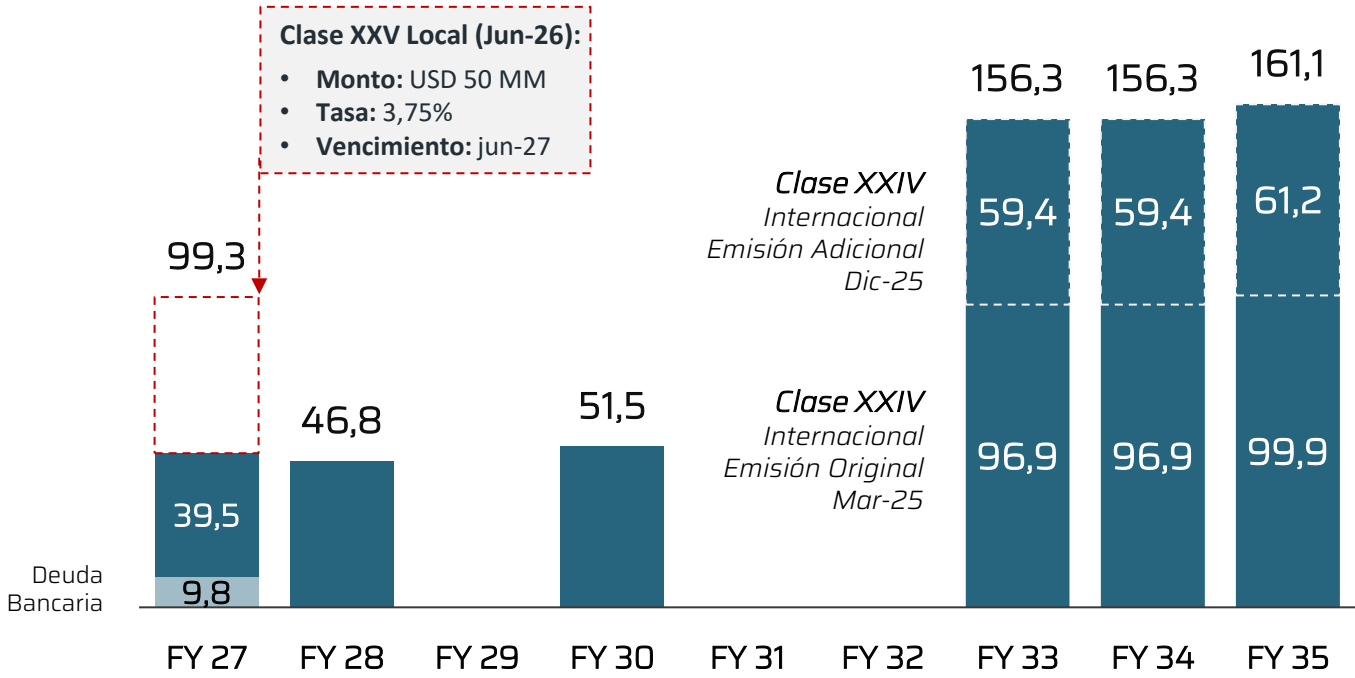


Perfil de Deuda

Deuda Bruta	671,3
Deuda Neta	281,8
Raitos de Deuda	
Deuda Neta/ EBITDA de Renta	1,4x
LTV	10,6%
Coverage Ratio	8,9x

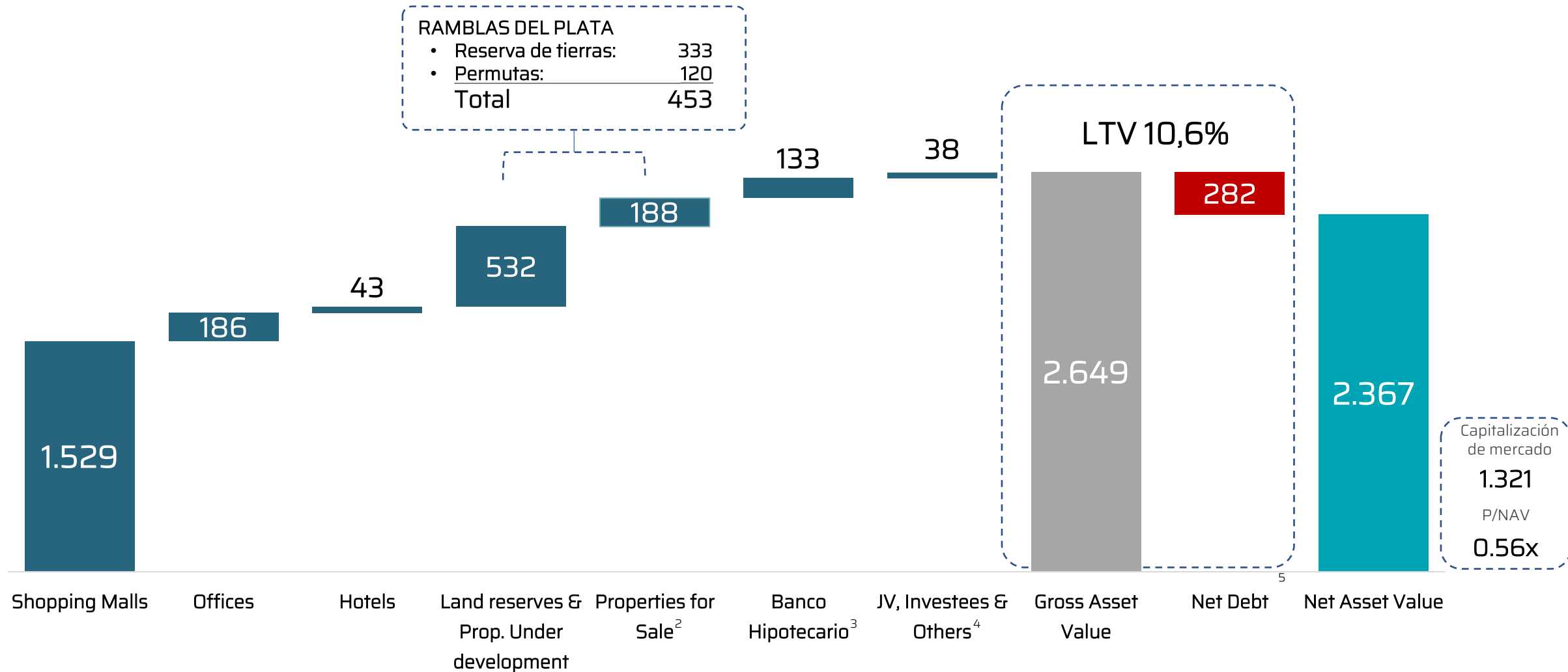
Esquema de Amortización

USD 230 millones emitidos durante FY 26



Valor neto de los activos (NAV)¹

USD Millones



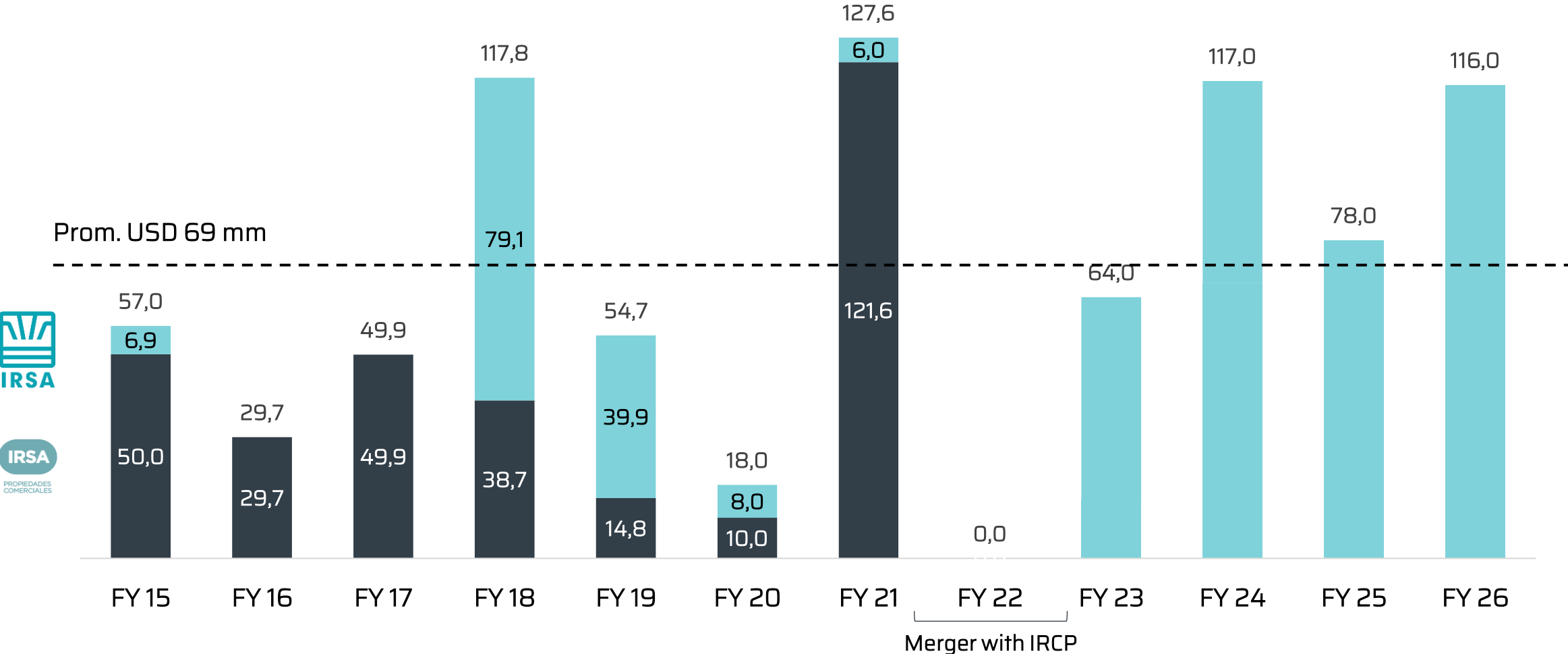
1- Activos y pasivos ajustados por participación al 30 de junio de 2026.

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.

Distribución Histórica de Dividendos (millones de USD CCL)





Presentación Institucional

Contacto



Website



Email



Teléfono



Dirección



Twitter

www.irsa.com.ar ir@irsa.com.ar (+54) 911 4323-7449 Della Paolera 261
piso 9

@IRSAIR