IRSA

Presentación Institucional

IIIT 2025

75 YEARS IRSA LISTED BYMA

30 YEARS IRS LISTED NYSE

Compañía de Real Estate Líder de Argentina

IRSA

30 years acquiring, developing and operating Real Estate

75 YEARS IRSA LISTED BYMA

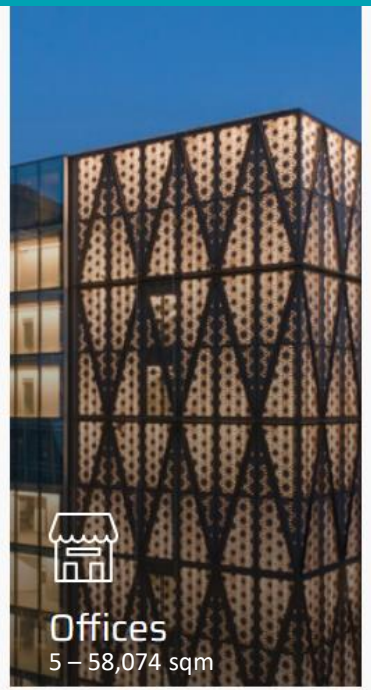
IRSA

30 YEARS IRS LISTED NYSE

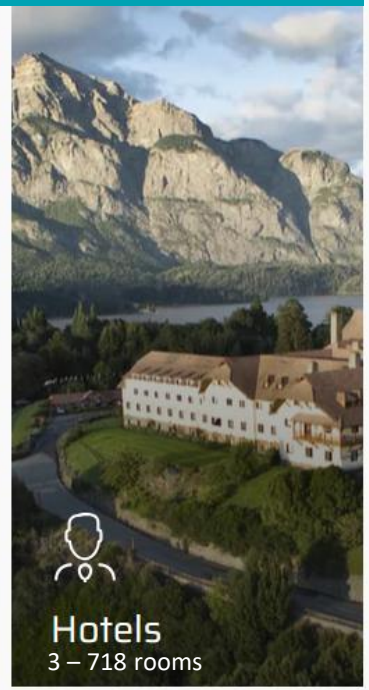
Portfolio de renta de **+500.000 m2 de ABL** en Argentina

SEGMENTO DE RENTA

Shopping malls
16 - 370,897 sqm



Offices
5 – 58,074 sqm



Hotels
3 – 718 rooms

SEGMENTO DE DESARROLLO

Residential Projects
5 projects Launched

Land Reserve
15 – ~6mm buildable sqm

FINANCIERO

Banco Hipotecario
29.2% stake

Portfolio premium en las mejores ubicaciones

IRSA

Centros Comerciales

16 Centros Comerciales

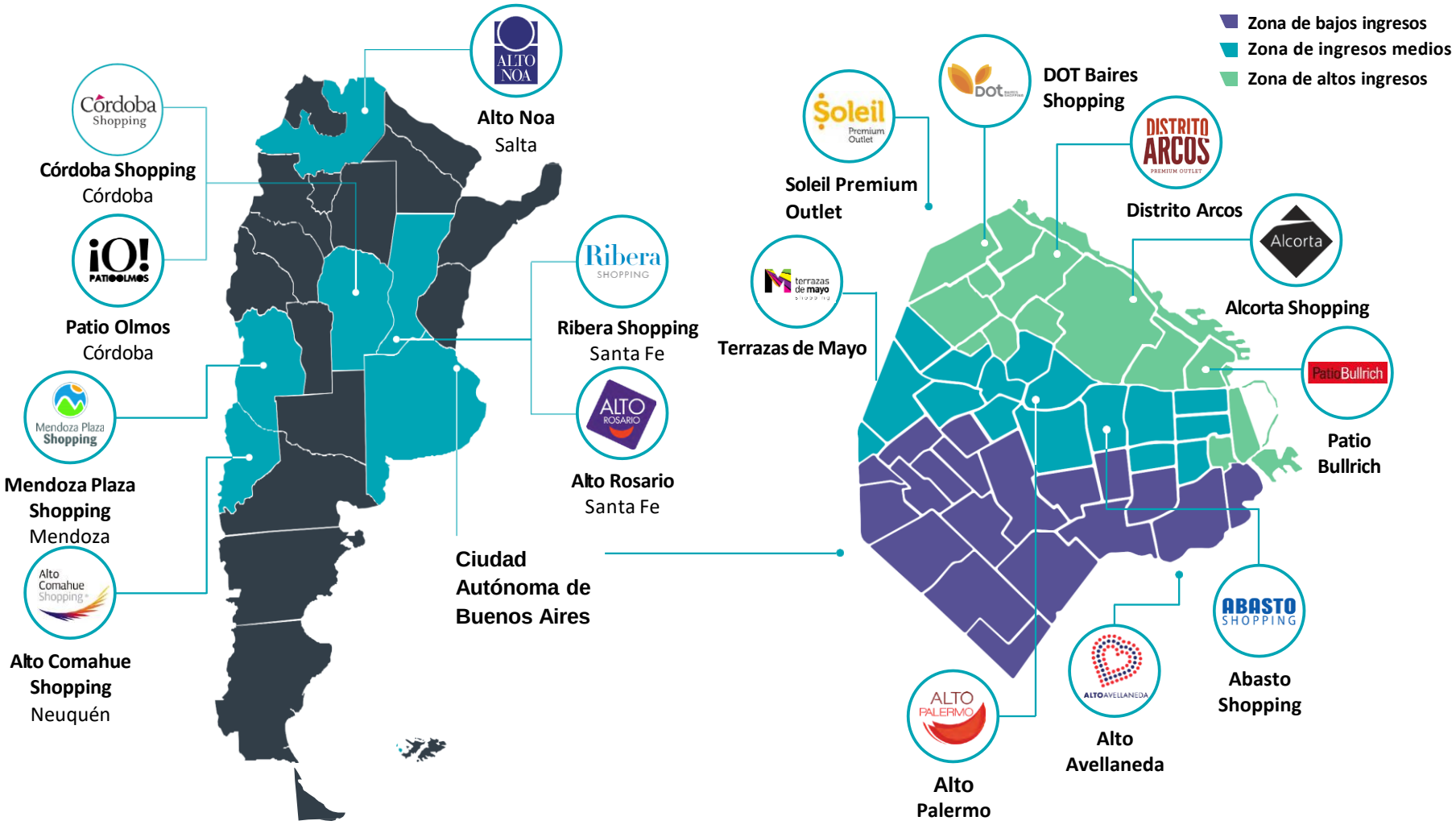
371 m2 de ABL
(en miles)

1.566 Locales
(en miles)

98% Tasa de Ocupación*

65% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

6 Provincias

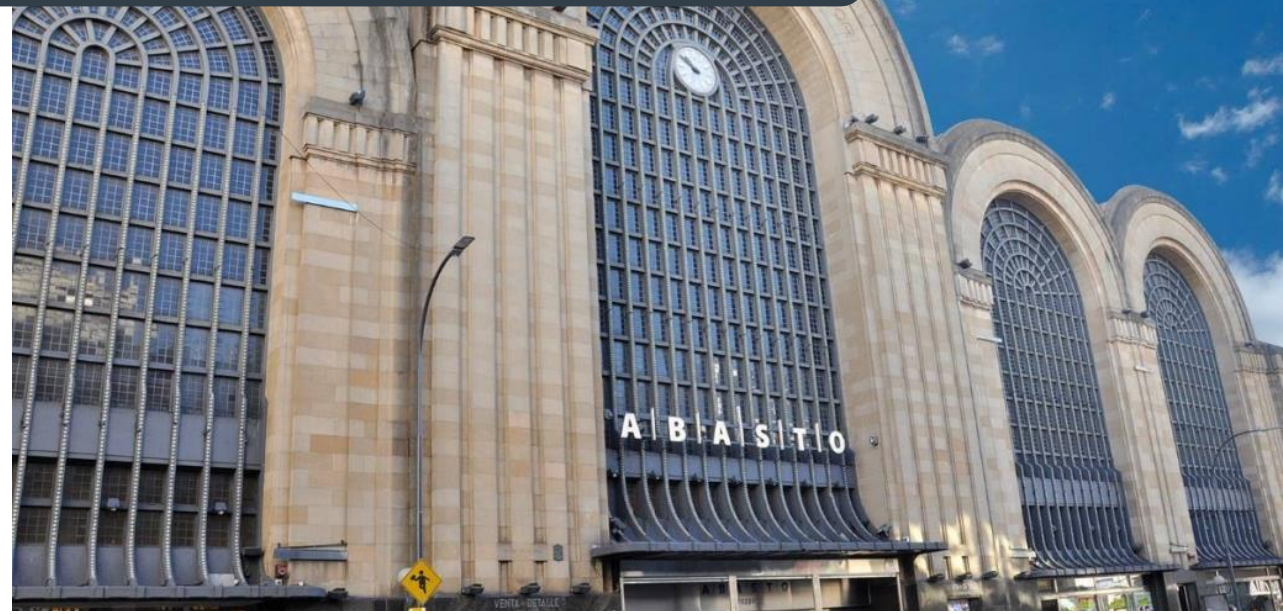


*No incluye la ocupación de Terrazas de Mayo adquirido recientemente (82,3%)

Portfolio Premium: Centros Comerciales

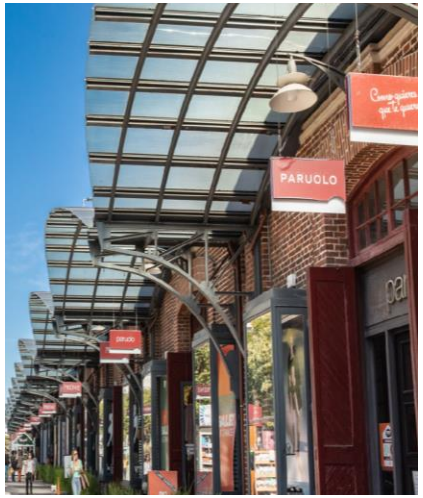
IRSA

Alto Palermo (CABA)



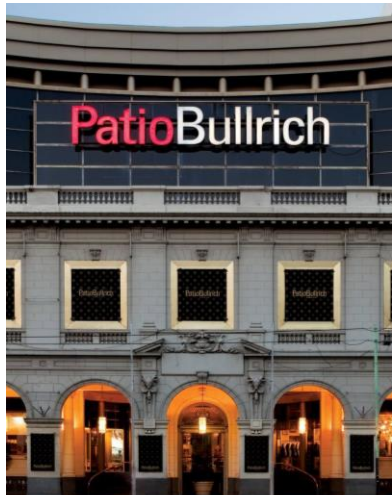
Abasto (CABA)

DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)

Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Portfolio Premium: Oficinas

IRSA

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

58

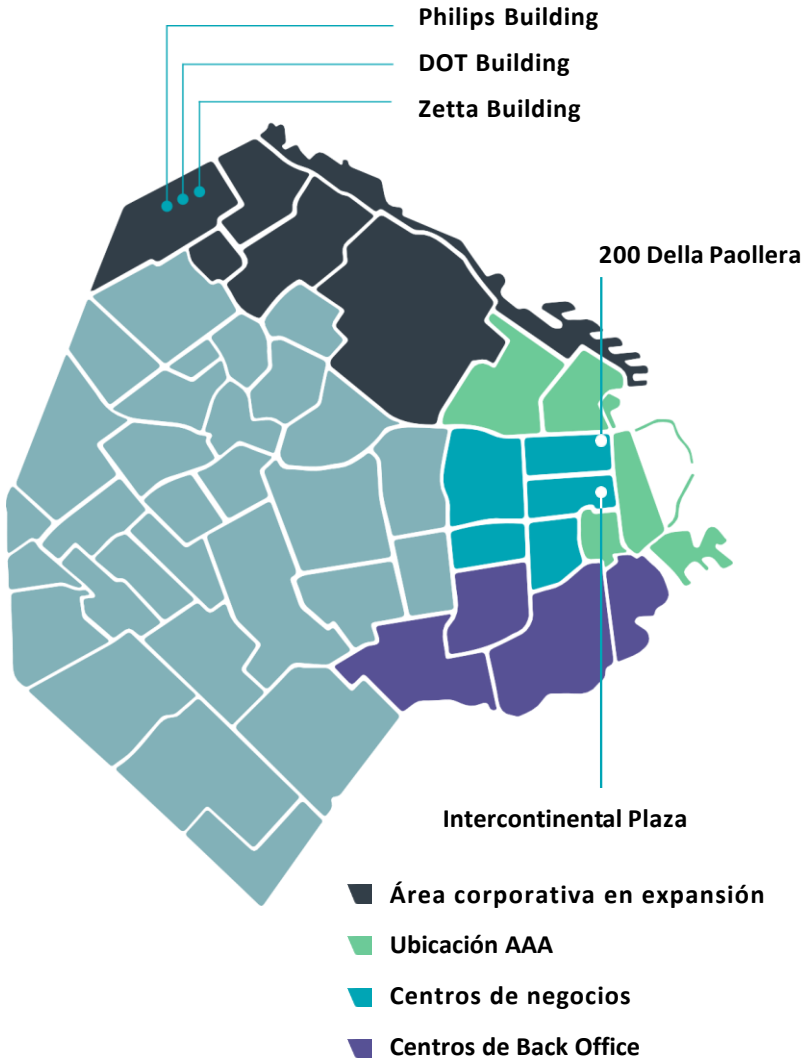
m2 de ABL
(en miles)

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

IRSA

Las mejores ubicaciones

3
Hoteles Premium

79
m2 de ABL
(en miles)

2
Provincias

65%
Tasa de ocupación

718
Habitaciones

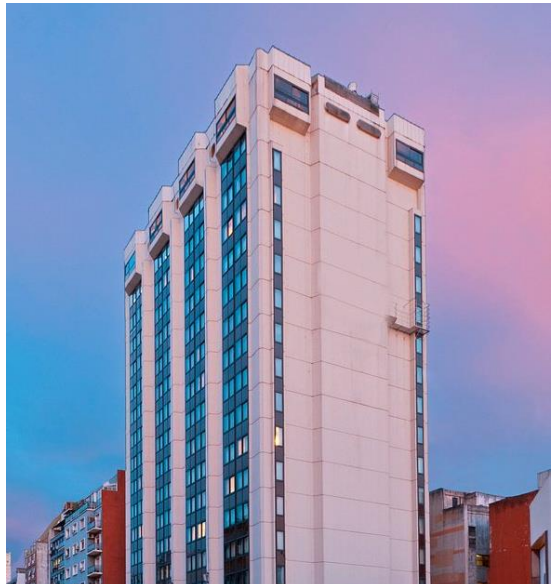
Libertador Hotel
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Intercontinental Hotel
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Llao Llao Resort
Bariloche

Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)

Intercontinental Hotel
(CABA)



Libertador Hotel
(CABA)

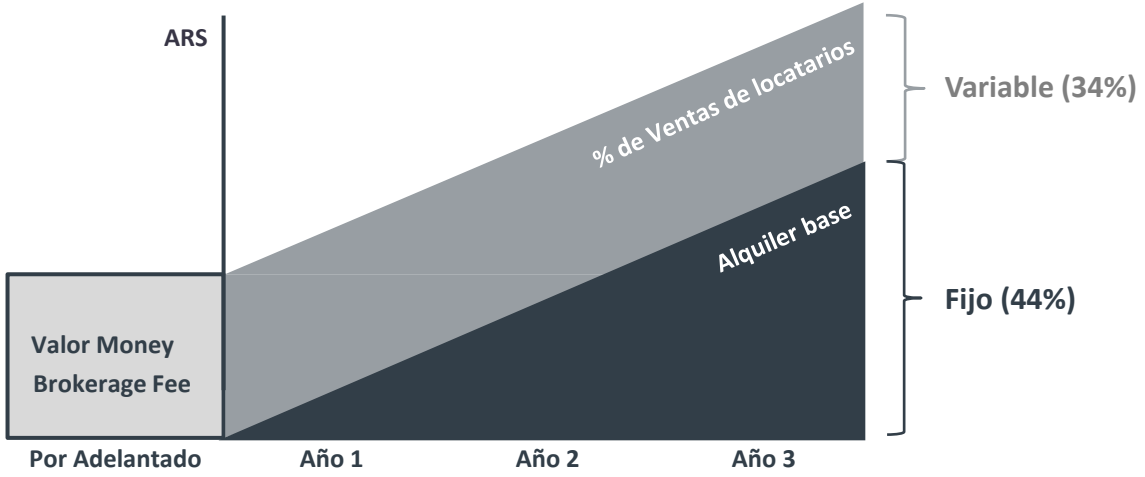
Modelo de negocio resiliente

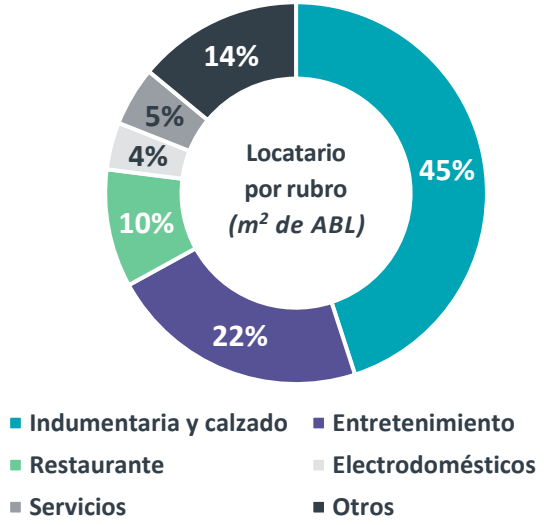
IRSA

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.

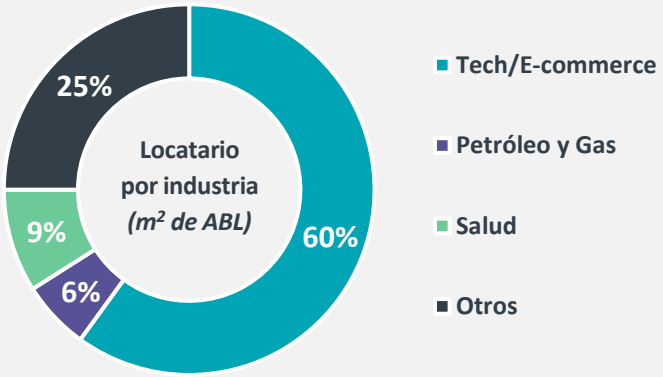




USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

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



Hoteles

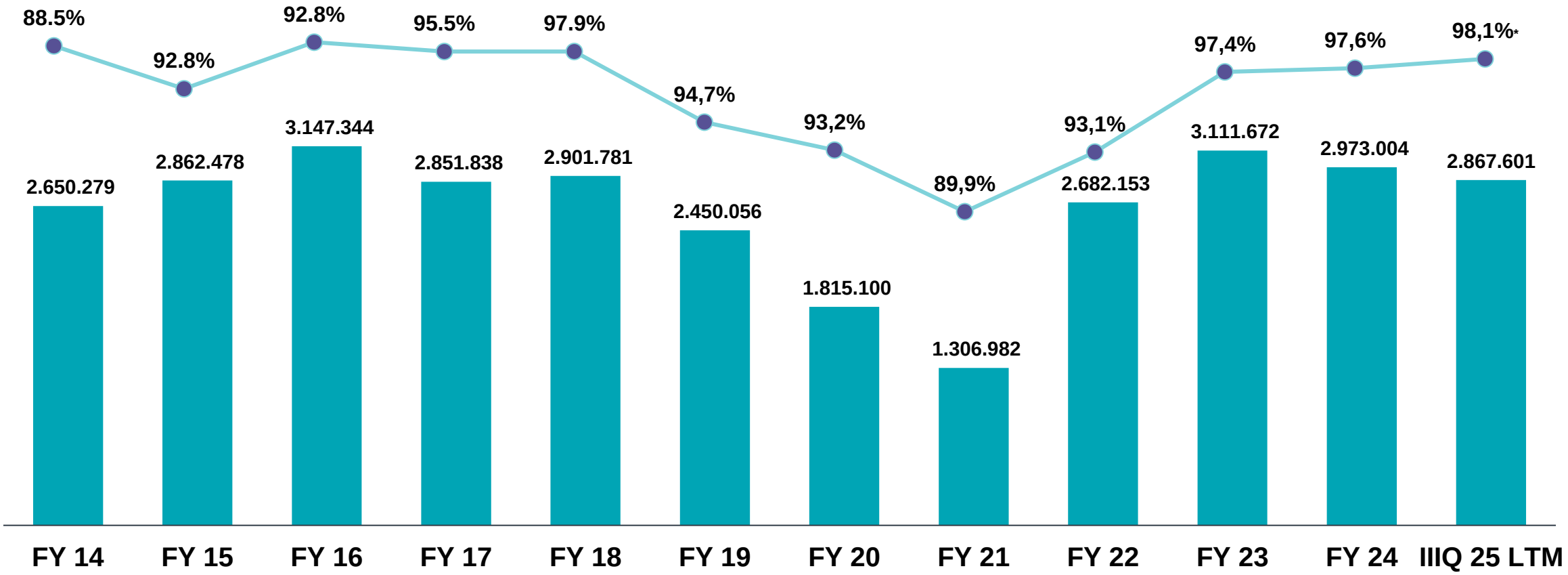
- Ingresos por tarifa
- Ingresos por comidas, bebidas y otros conceptos

Indicadores Operativos de Centros Comerciales

IRSA

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

	Δ trim i.a.
IIIQ 24	-18,5%
IVQ 24	-19,3%
IQ 25	-12,1%
IIQ 25	-8,5%
IIIQ 25	+13,4%

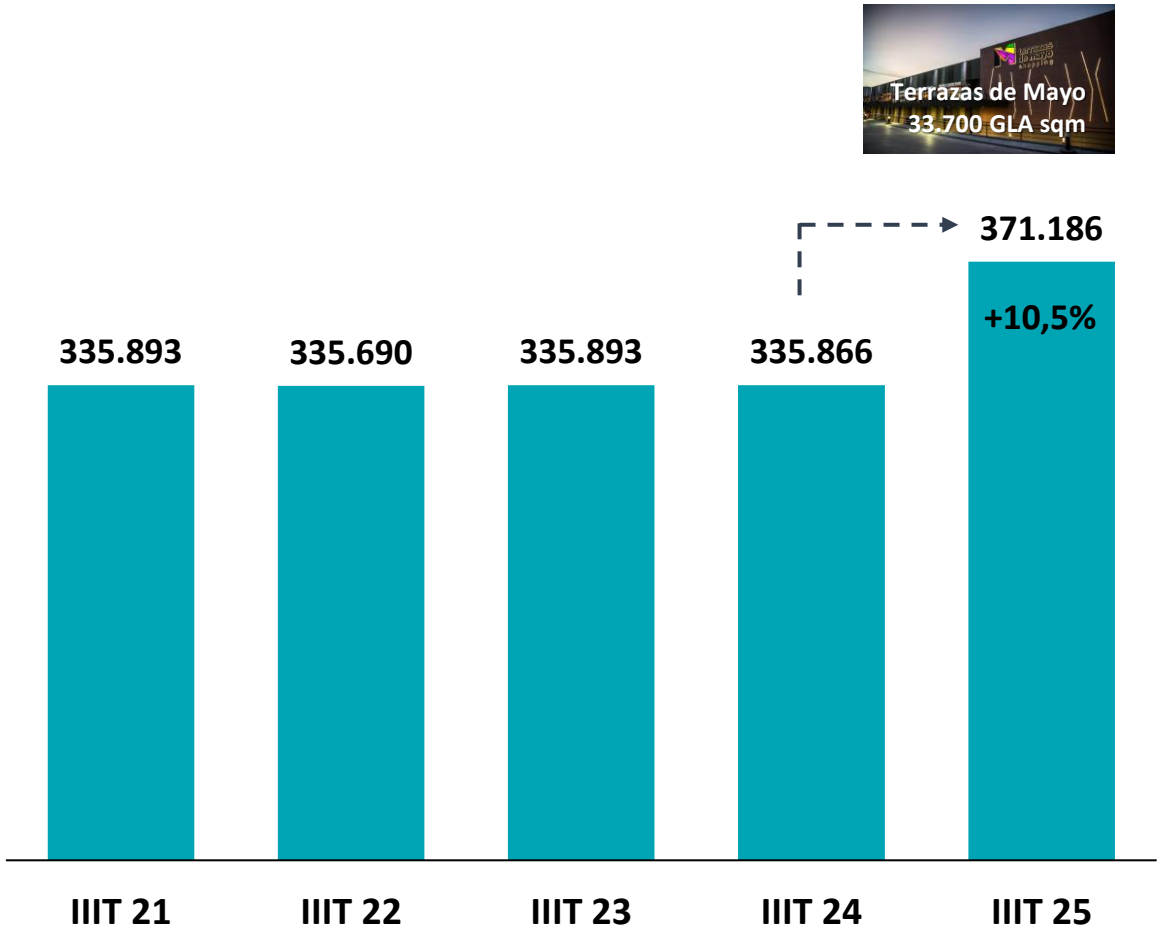


- No incluye la ocupación de Terrazas de Mayo (82,3%)

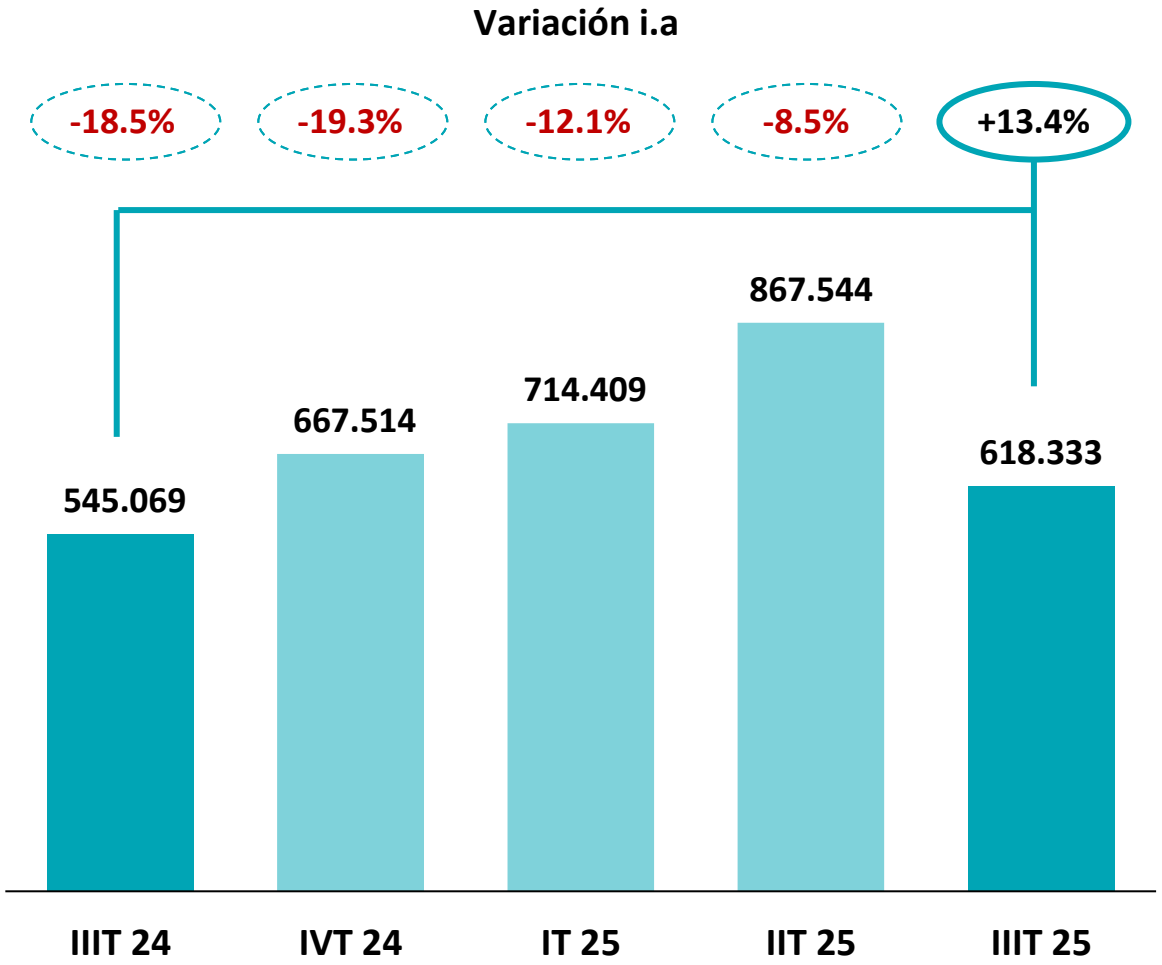
Indicadores Operativos de Centros Comerciales

IRSA

Stock (GLA: Sqm)



Ventas reales de locatarios (ARS MM)

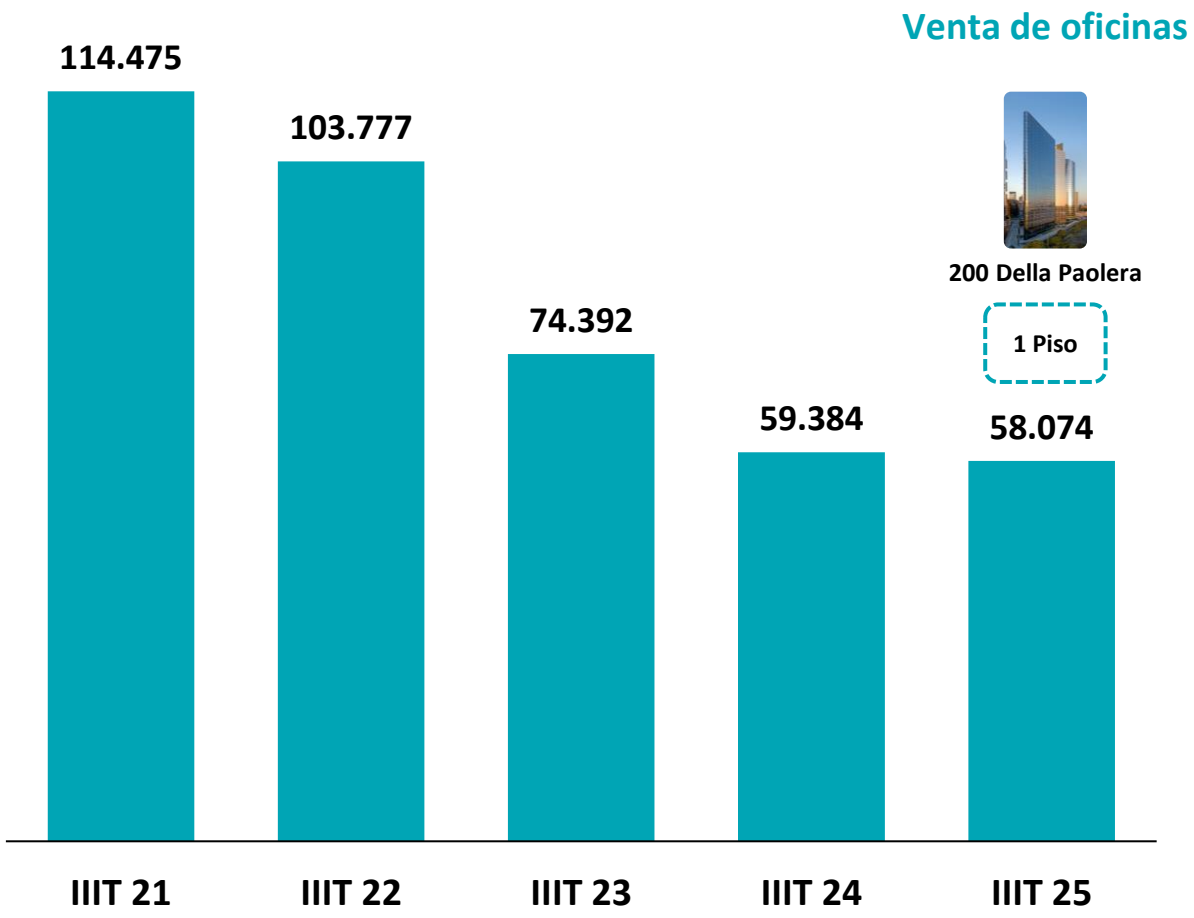


Note: (1) Does not include Terrazas de Mayo occupancy (82.3%)

Indicadores Operativos de Oficinas

IRSA

Stock (ABL: m2)

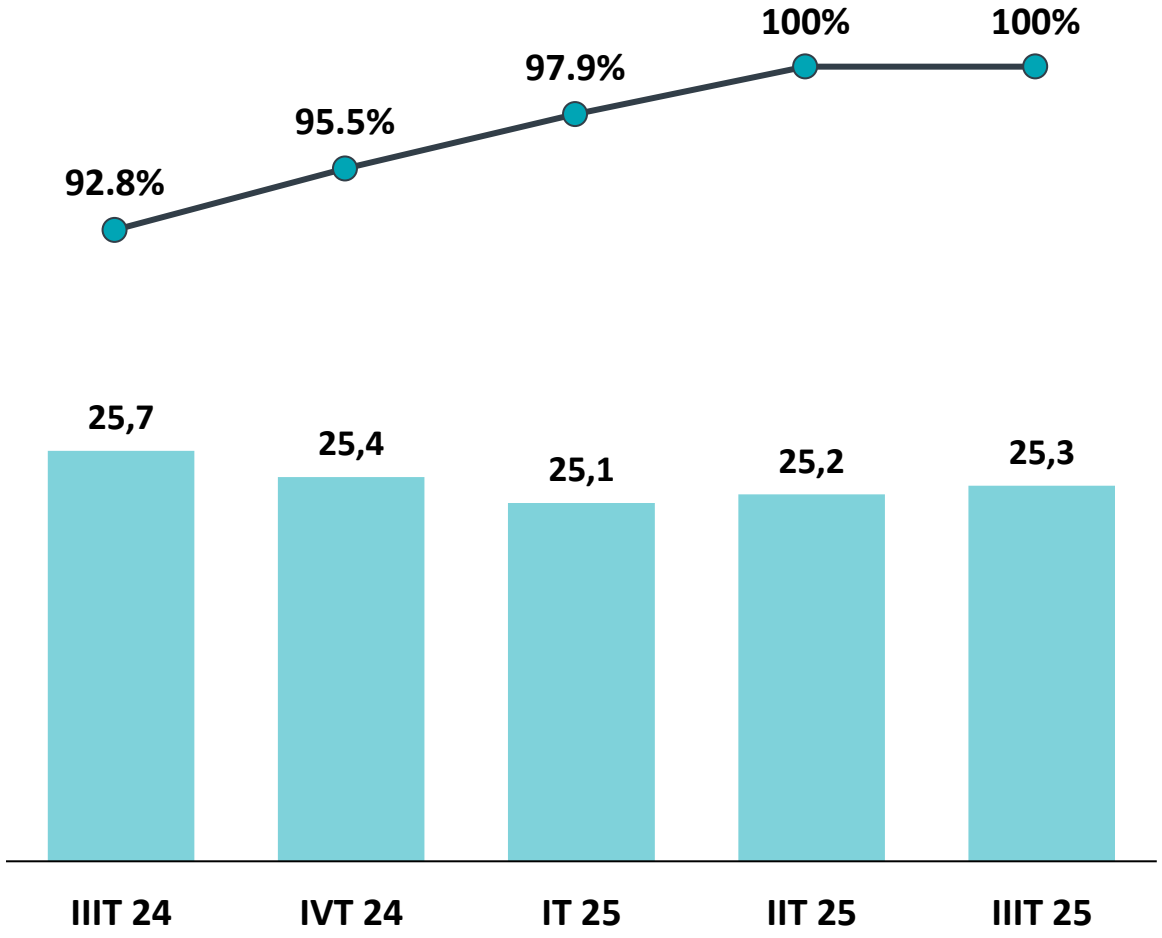


Venta de oficinas

200 Della Paolera

1 Piso

Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A[1]

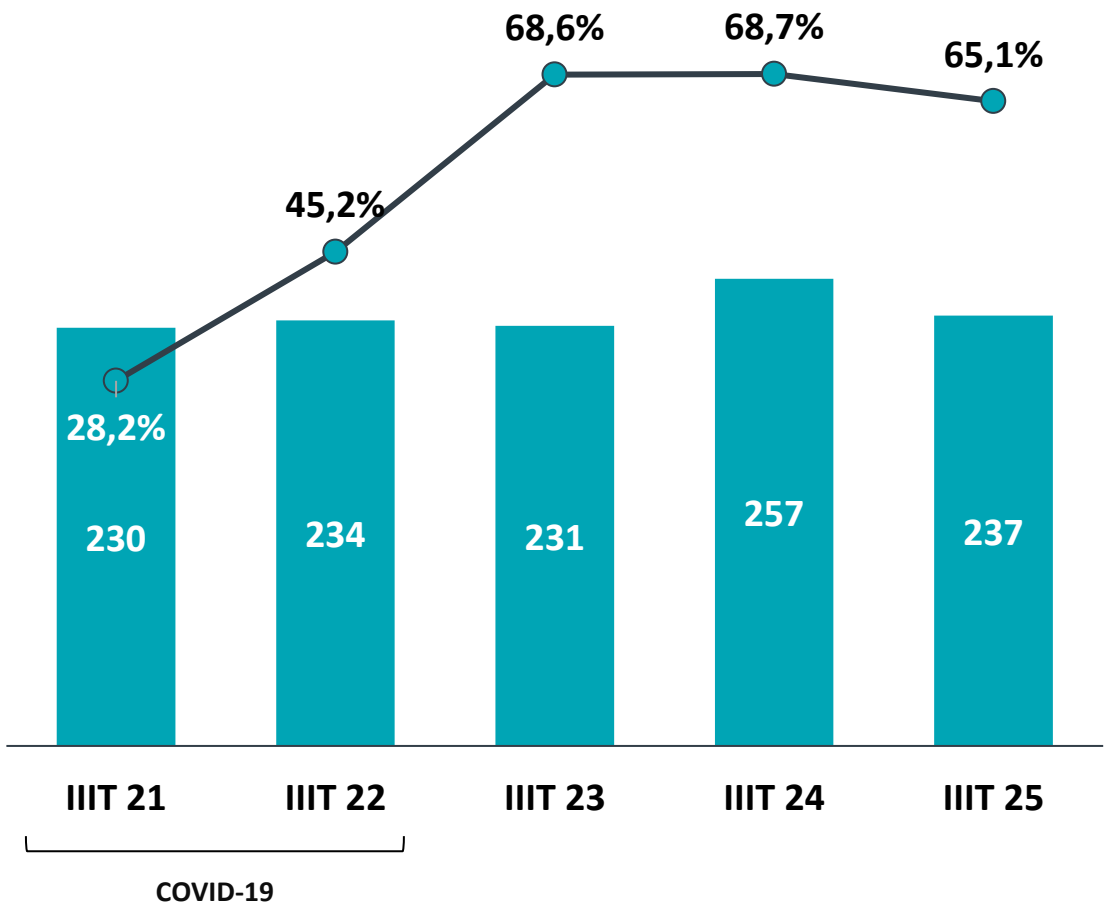


Nota: (1) No incluye Clase B (Edificio Philips).

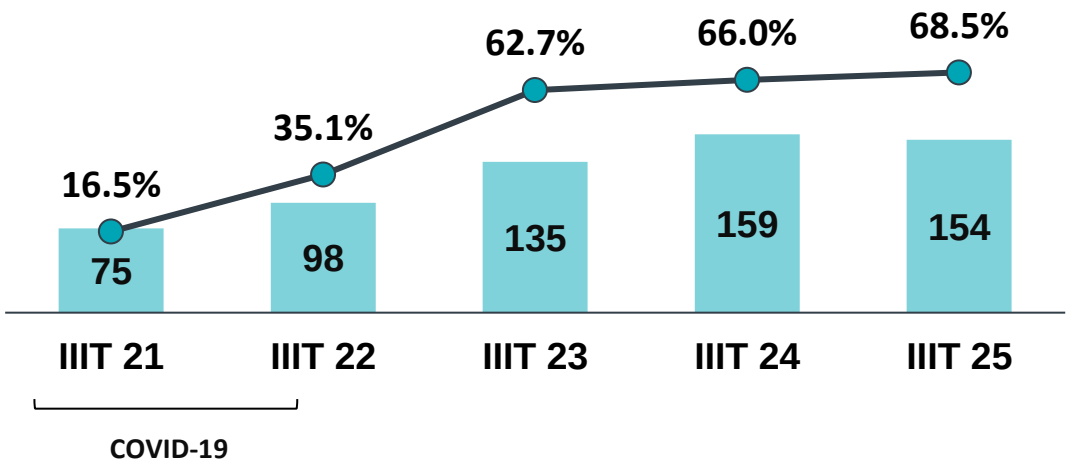
Indicadores Operativos de Hoteles

IRSA

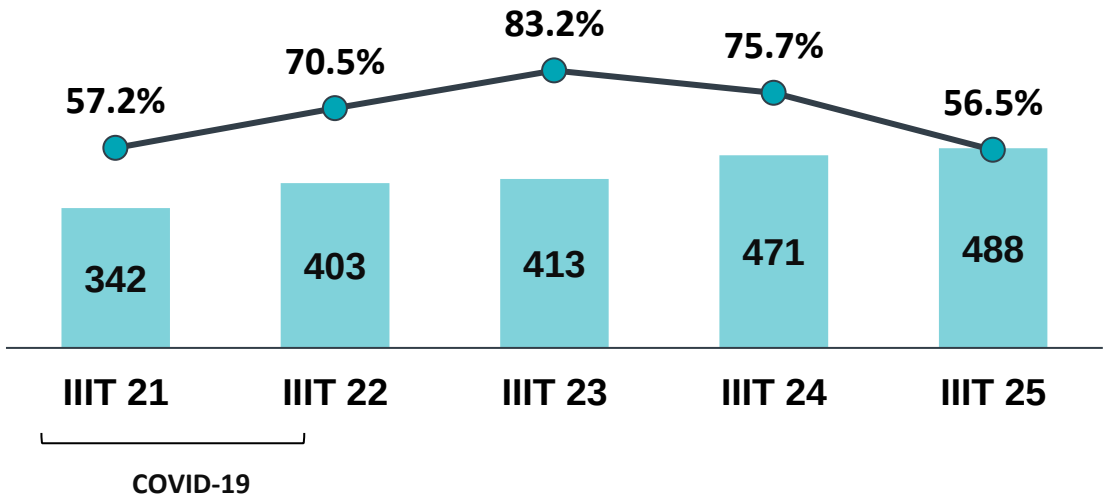
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación
(USD/hab. & %)



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



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



IRSA

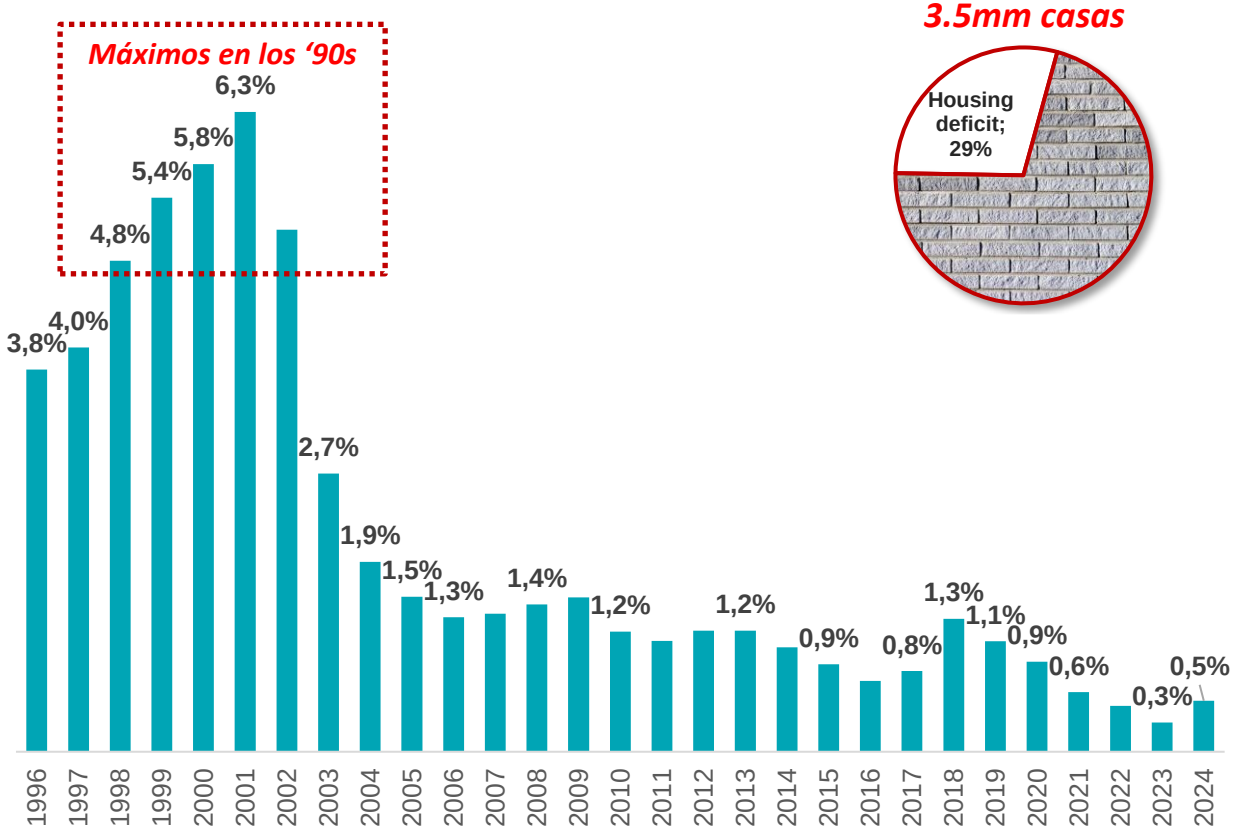
Potencial y Tendencias del Real Estate en Argentina

Polo Dot Project – Norte CABA

Potencial de la Industria Argentina de Real Estate

IRSA

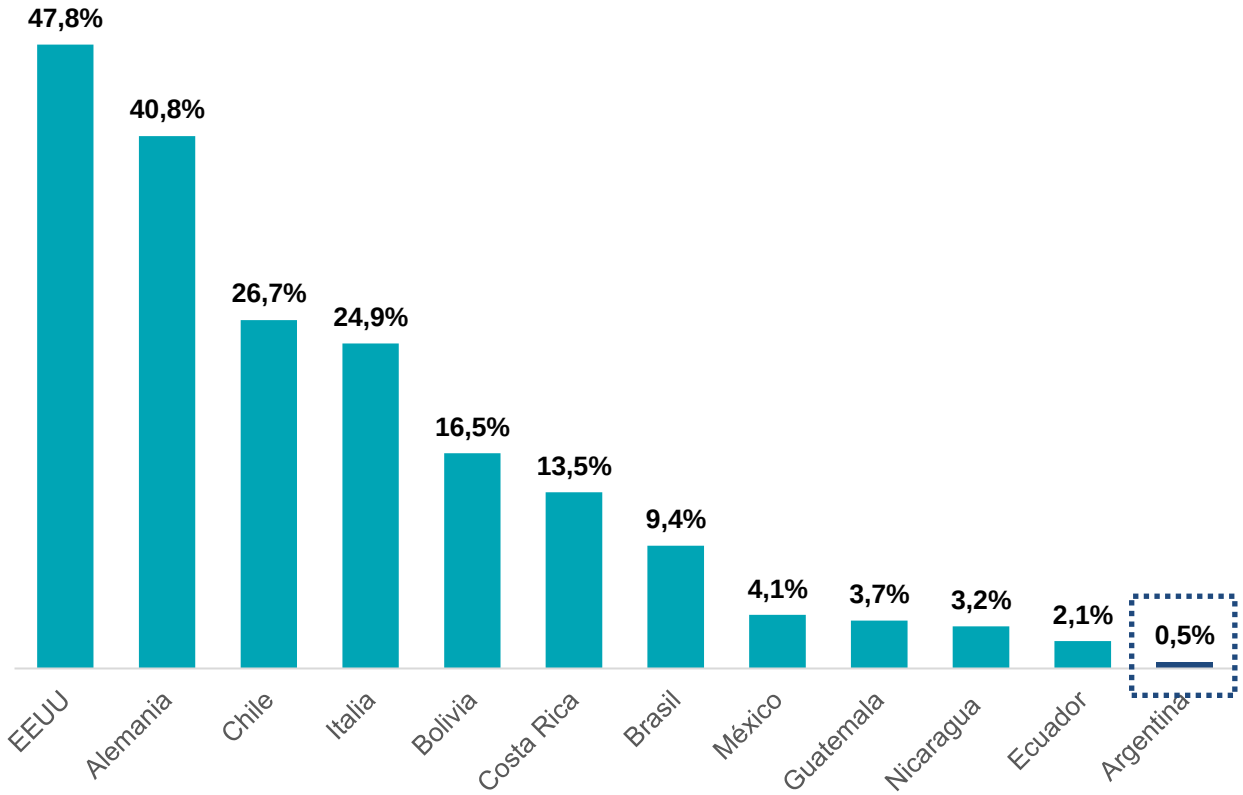
Evolución Hipotecas
(como % del PIB)



Déficit habitacional Argentino

3.5mm casas

Total Hipotecas Comparadas con Otros Paises
(Como % del PIB)

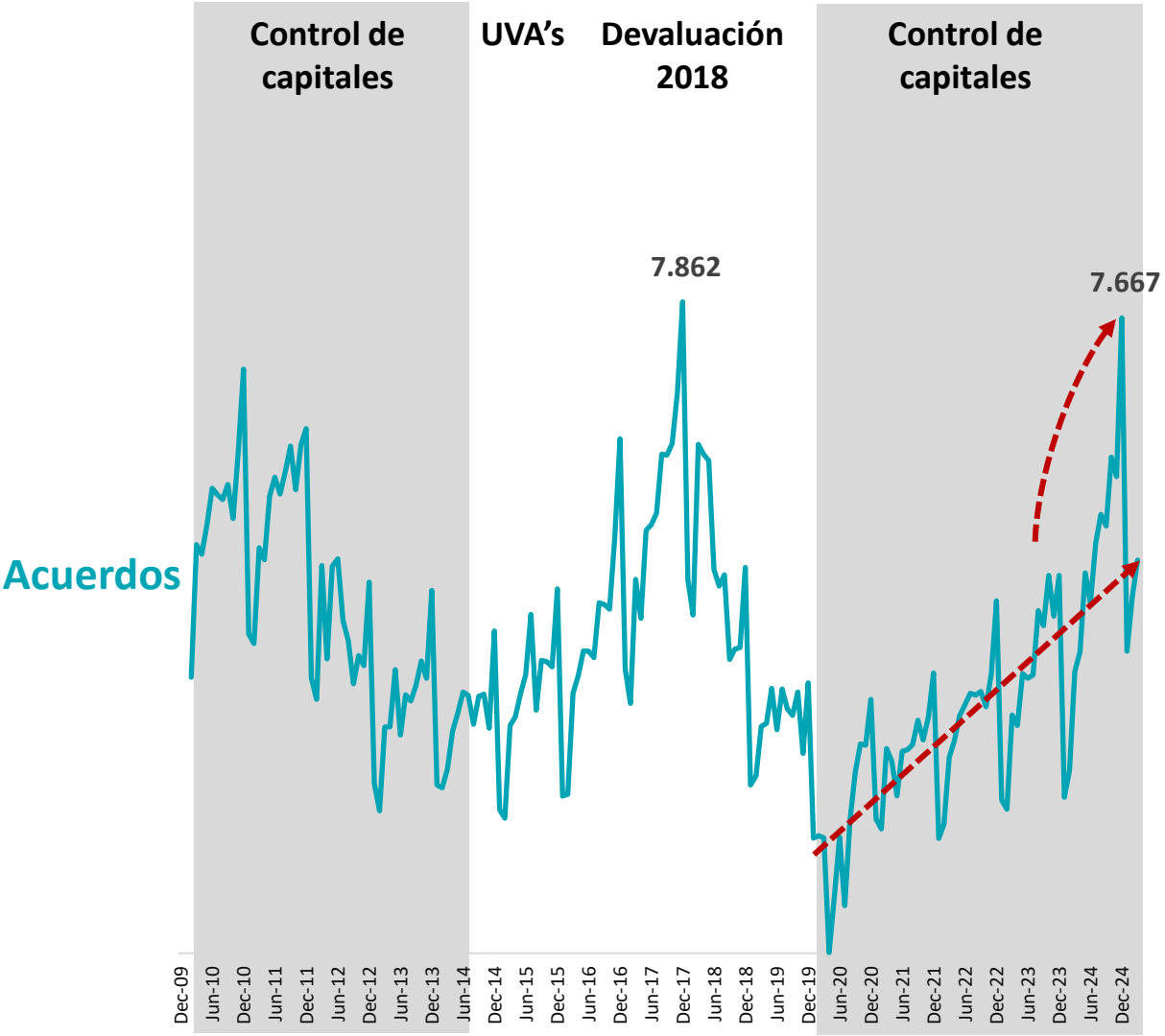


Fuente: BCRA & Banco Mundial

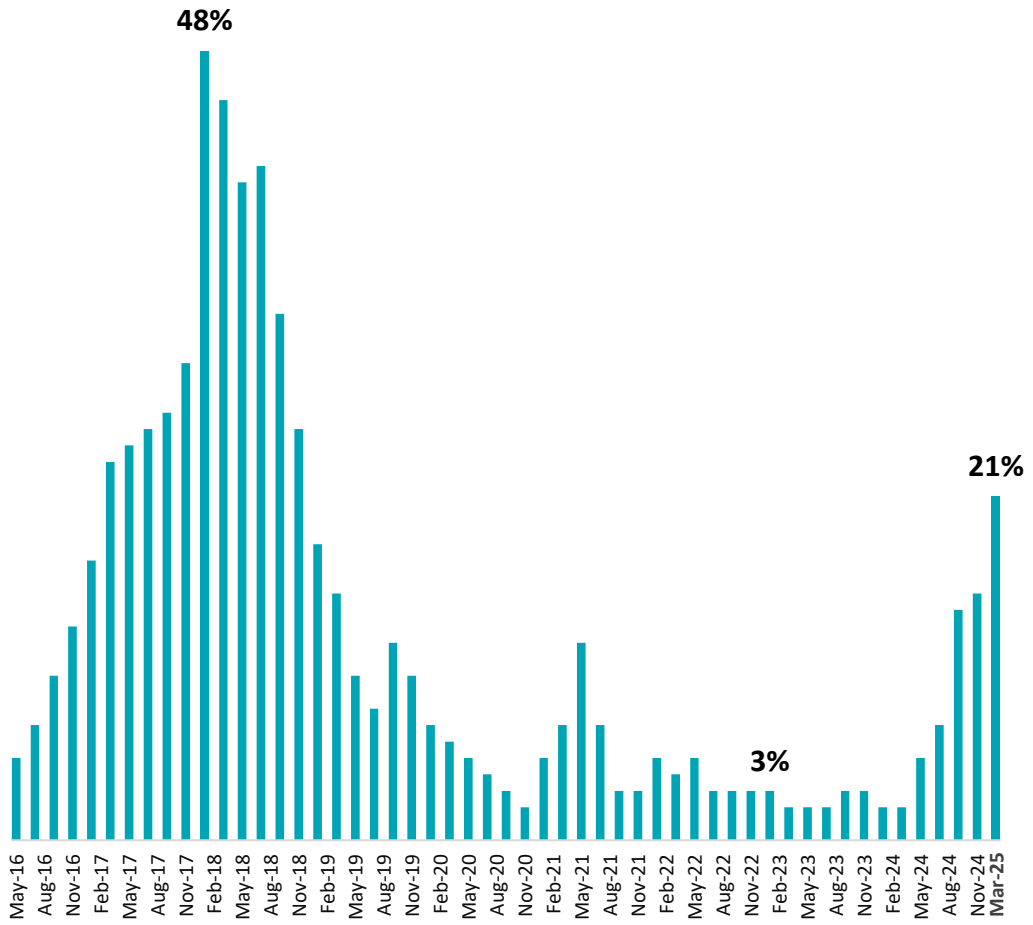
Evolución del Segmento Residencial Argentino

IRSA

Evolución de los acuerdos de compra venta en BA



Porcentaje de acuerdos hechos con crédito



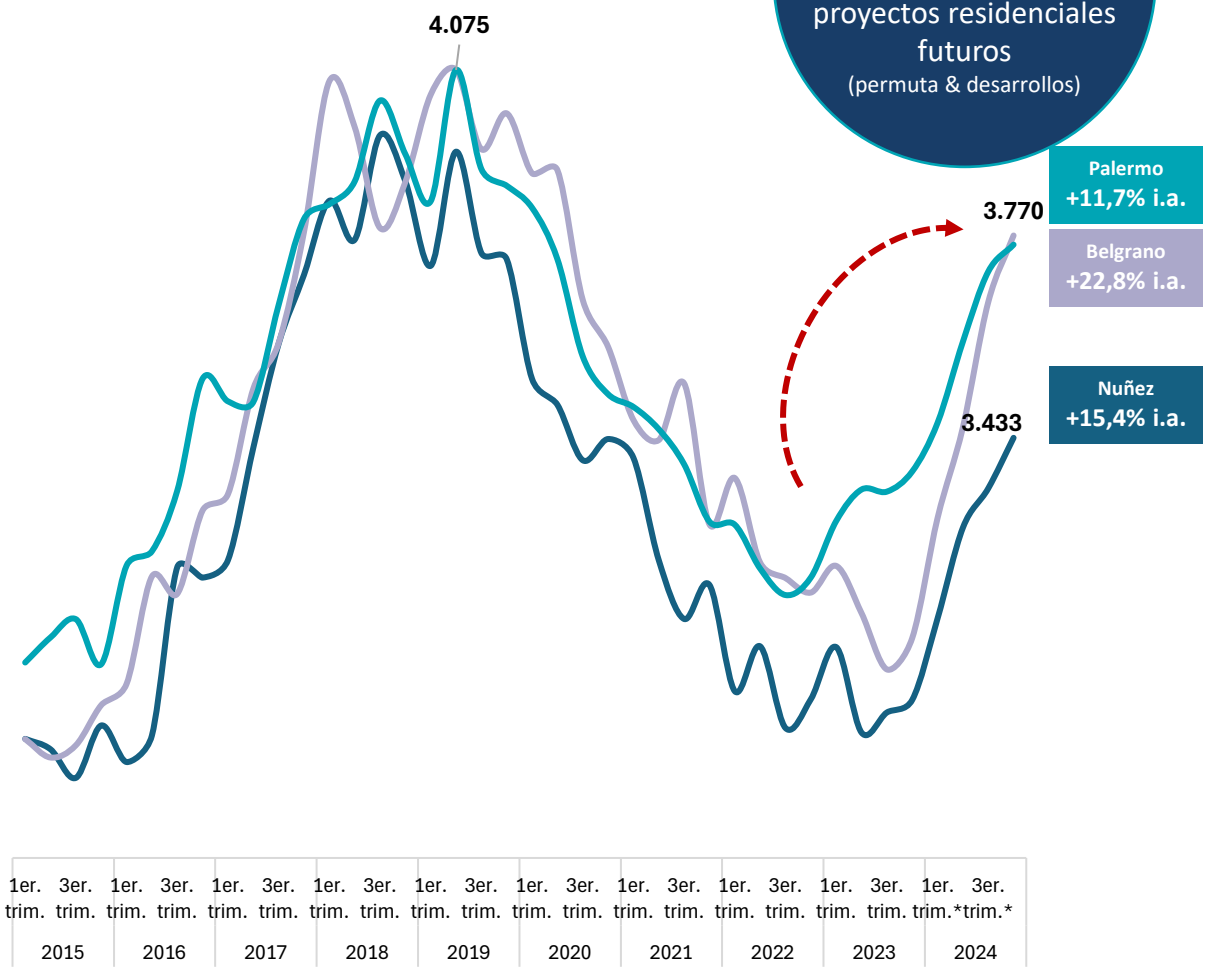
Fuente: Colegio de Escribanos, CABA; Reporte Inmobiliario.

BA Ciudad Precios Residenciales - Barrios Premium

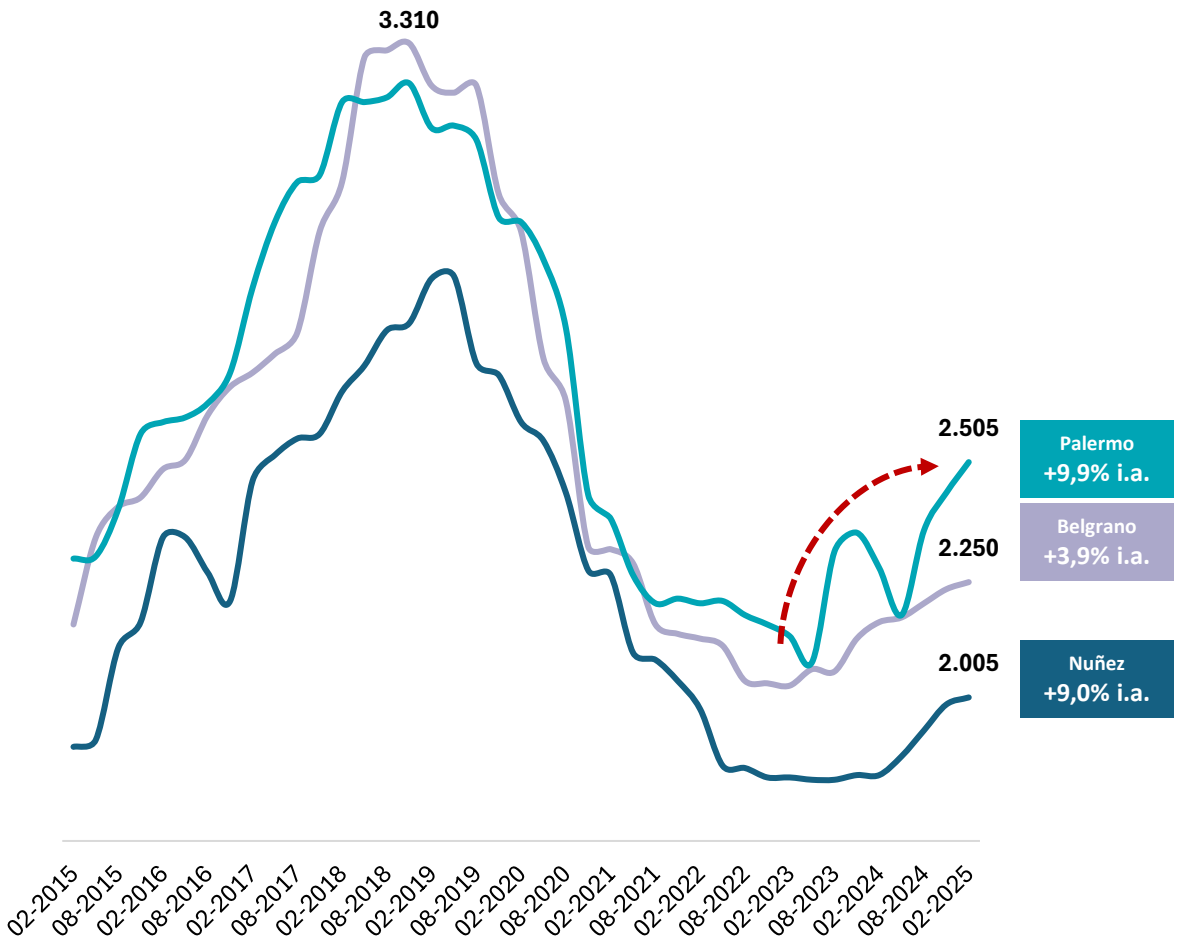
IRSA

Nuevos Departamentos (USD/m2)

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



Departamentos usados (USD/m2)



Fuente: IDECBA & Reporte Inmobiliario

Lanzamiento Proyecto “Ramblas del Plata”

IRSA

870.000
m2 construibles

693.000
m2 vendibles

10.000
Nuevos hogares

USD +1.8 bn
Inversión estimada

Ramblas es el desarrollo inmobiliario privado más ambicioso en la historia de la Ciudad de Buenos Aires

Otros proyectos de usos mixtos lanzados

IRSA

- **IIIT 25:** Progreso de comercialización: más de 50 unidades vendidas.

Edificio Del Plata
Microcentro, CABA

35.000
m2 vendibles

720
Departamentos

Obra del centro comercial recientemente lanzada y en ejecución

La Plata
Shopping + Residencial

22.000
m2 de ABL

100.000
m2 construibles

"Nuevo Quilmes II" -

46 ha
Área total

330
Lotes unifamiliares

6
Macro lotes para proyectos de mediano desarrollo

Mayo 2025

Según el acuerdo de permuta firmado en IIT 24 IRSA recibirá:

40%
De los m2 construible de los macrolotes

+

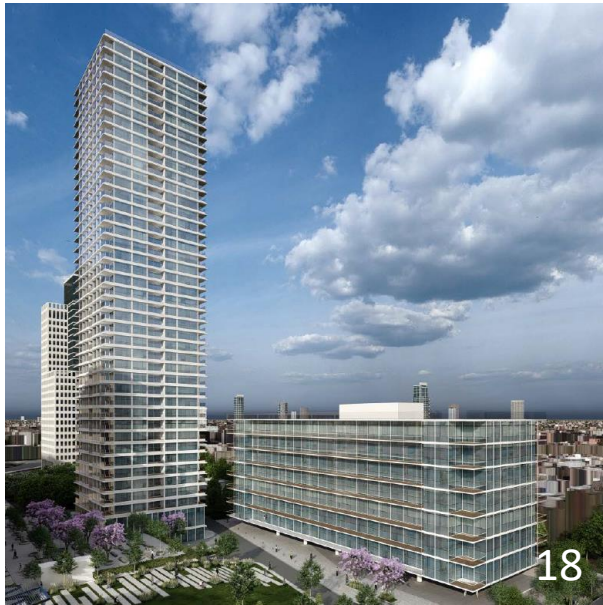
125
Lotes unifamiliares
Monto est. a recibir
USD 23 MM

→

38
Lotes unifamiliares
Ya vendidos por ~USD 5,8 MM

Proyecto “Polo Dot”: *Renders Preliminares*

IRSA



Polo Dot Office Park: *Renders Preliminares*

IRSA

“Alto Rosario”: Potencial de Expansión Residencial

IRSA

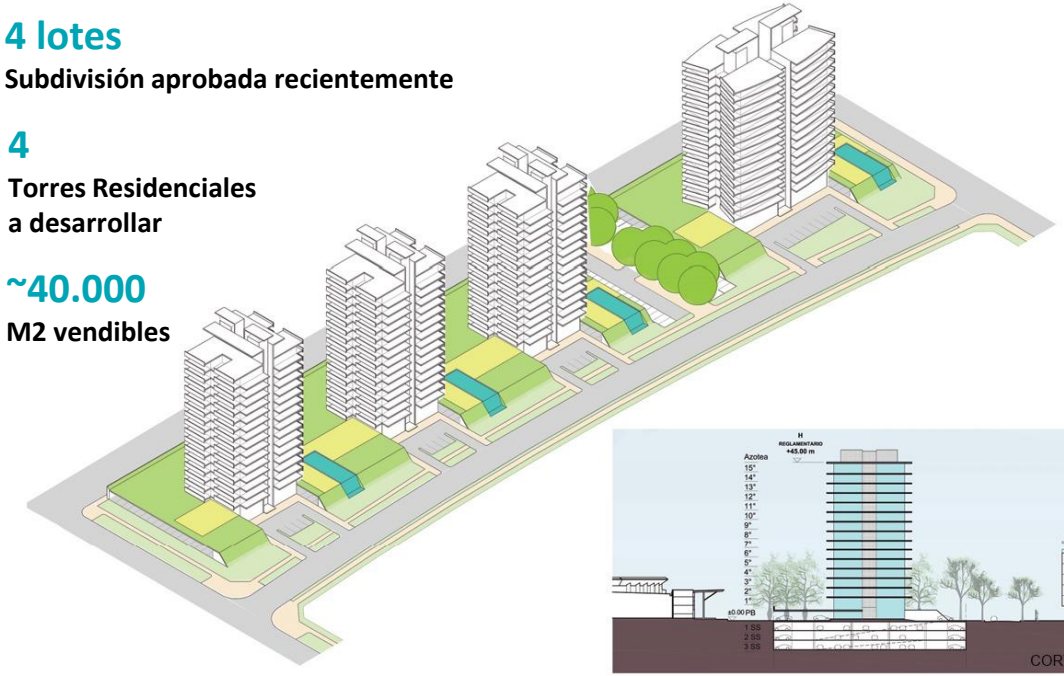
Transformación de un antiguo centro ferroviario en un Desarrollo de usos mixtos

Etapa 3 – Expansión futura
Desarrollo residencial

4 lotes
Subdivisión aprobada recientemente

4
Torres Residenciales
a desarrollar

~40.000
M2 vendibles



Etapa 1
Desarrollo de Shopping Mall

Apertura	35,000	# 4
Nov 2004	M2 ABL	En ventas

Etapa 2
Torres residenciales Condo I & II

Venta exitosa de unidades recibidas en permuta por IRSA

Propiedades para desarrollos de usos mixtos

IRSA

15 # Reservas de tierra

15,8 Superficie total (mm m2)

6,9 Superficie construible (mm m2)

Luján Plot
(Buenos Aires)

Caballito
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

La Adela
(Buenos Aires)

Montevideo
(Uruguay)

Patio Bullrich Mall Expansion
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Córdoba plot
(Córdoba)

Intercontinental II
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Abasto Towers (Barter Agreement)
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Alto Palermo
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Beruti
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

Paseo Colón
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)

ASG: Logros del Ejercicio 2024

IRSA

Certificación Leed Edificio “200 Della Paolera”

72%
Del portfolio premium de oficinas leed están certificadas.

3 centros comerciales de la Ciudad de Buenos Aires obtuvieron el Sello Verde por sus prácticas de gestión de residuos.

Alto Palermo (CABA) | **Patio Bullrich** (CABA) | **Alcorta** (CABA)

Inversión Social

+100
Acciones sociales

ARS 500 MM
Inversión social PF24

+100
Relación con ONGs

Sólida trayectoria en el mercado de capitales

75 YEARS — IRSA LISTED BYMA

30 YEARS — IRS LISTED NYSE

IRSA es parte del **Índice de Sustentabilidad de BYMA**

BYMA

SUSTENTABILIDAD EN BYMA

INDICE ESG-D BYMA

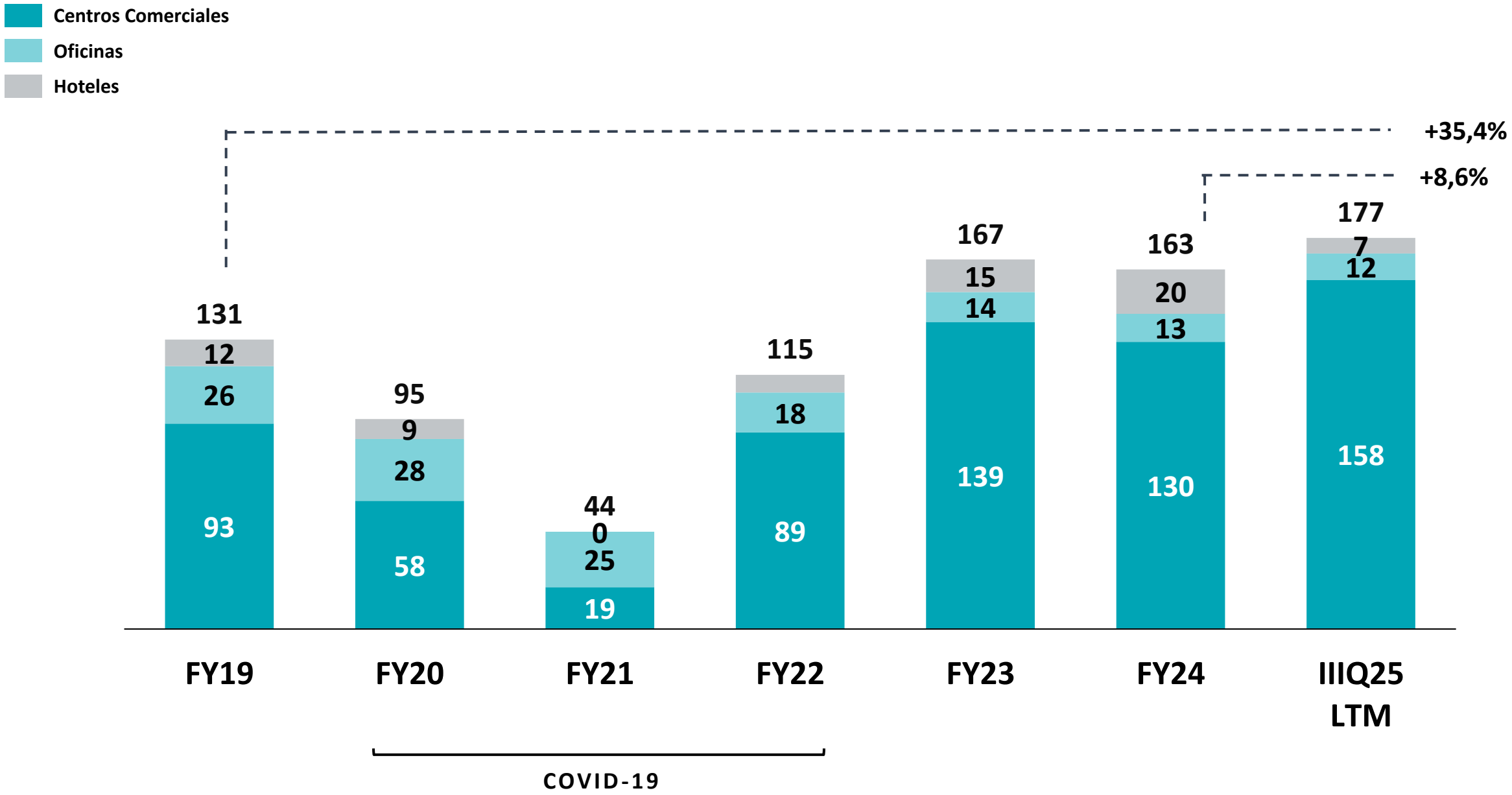
BYMA + BID

IRSA

Performance Financiera

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

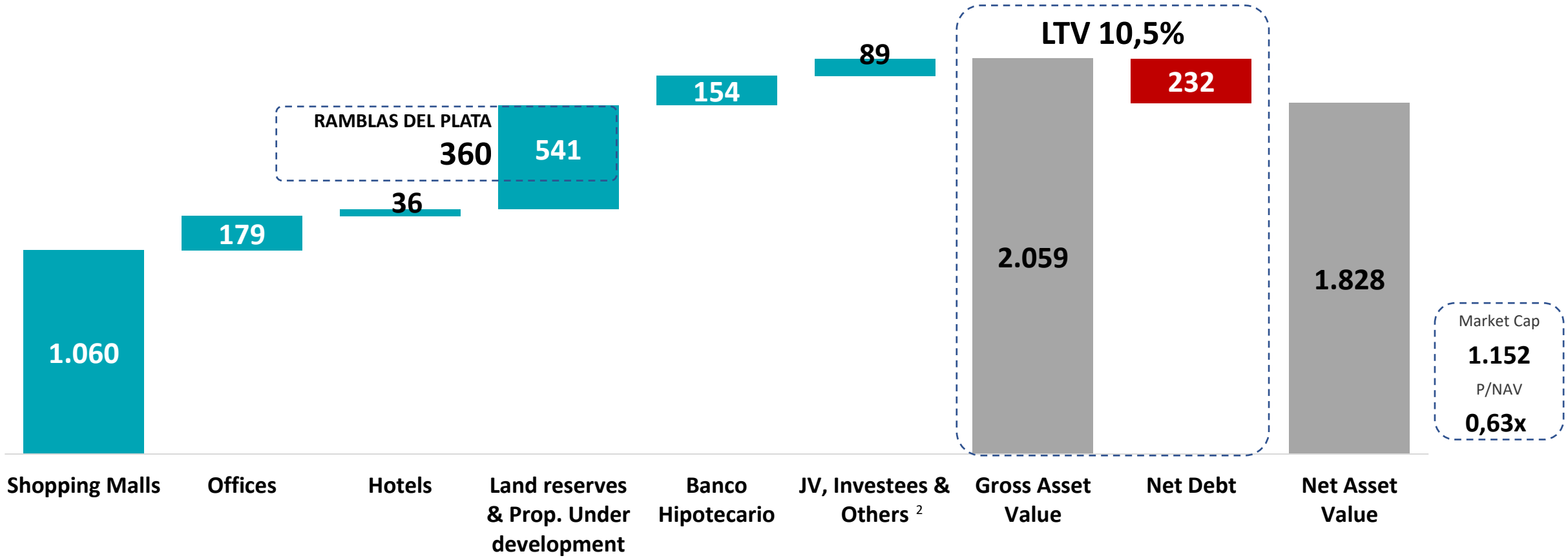
IRSA



Valor neto de los activos (NAV)[1]

IRSA

USD millones



1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia al 31 de marzo de 2025.
2- Incluye Propiedades para la venta y permutas registradas en Activos Intangibles. Estas dos partidas se encuentran registradas a costo histórico en los estados financieros. También incluye Nuevo Puerto Santa Fe como negocio conjunto y La Rural, Centros de Convenciones & GCDI como inversión en asociadas, así como otras Propiedades de renta.

Emisión nueva ON Serie XXIV y Esquema de Amortización de Deuda

IRSA

Nueva Emisión

Serie XXIV – USD 300 MM	
SUSCRIPCIÓN	**USD 242,2 mm** En efectivo (New Money) **USD 57,8 mm** Serie XIV canje temprano **USD 0,45 mm** Serie XIV canje tardio
AMORTIZACIÓN	33% en 2033, 33% en 2034 y 34% en 2035
TASA DE INTERÉS	8.00%
YIELD (NEW MONEY)	8.50% (precio 96.903)
PAGO DE INTERESES	Semi anual
LEGISLACIÓN	Nueva York

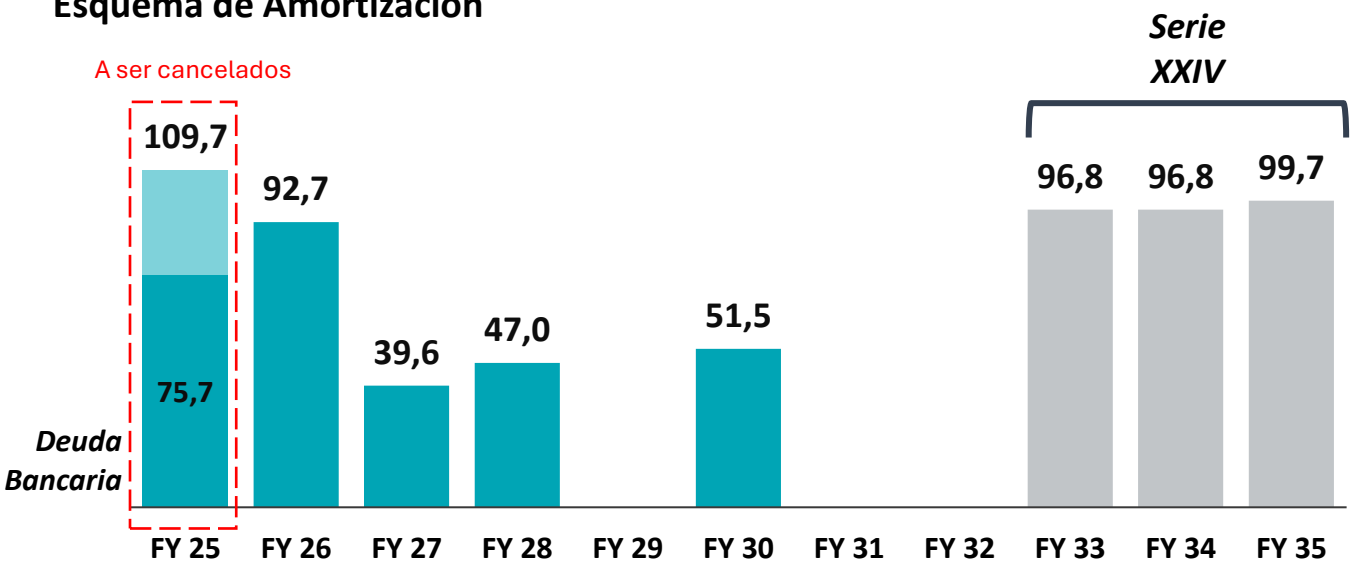
Al 31 de Marzo, 2025 (En Millones USD)

Perfil de deuda	
Deuda bruta	633,7
Deuda Neta	231,8

Calcificación de deuda local mejorada a "AAA"
(Marzo 2025)

FixScr affiliate of FitchRatings

Esquema de Amortización



Track record del grupo en el mercado de capitales

IRSA

 # DE TRANSACCIONES EN EL MERCADO DE CAPITALES
+200

MONTO EMITIDO
+USD 18bn

VEHÍCULOS LISTADOS
4 Nueva York, Buenos Aires, & Sao Paulo

NON-DEFAULT HISTORY
Aún en la peor crisis argentina (2001) & COVID-19

1994
- IRS LISTED NYSE / BYMA
- **IRSA IPO**
  BA & NY LISTING

1997
- **CRESUD US LISTING**
  Follow on
  USD 92 MM
- CRESY NASDAQ LISTED

2000/1
- APSA NASDAQ LISTED / BYMA
- **APSA IPO (now IRCP)**
  BA & NY LISTING
- **APSA & IRSA CONVERTIBLE NOTES**

2006
- **BRASILAGRO IPO**
  USD 276 MM
  Company Foundation
- AGRO3 NOVO MERCADO BM&FBOVESPA

2008
- **CRESUD FOLLOW ON**
  USD 288 MM
  Regional expansion

2012
- **BRASILAGRO US LISTING**
- LND LISTED NYSE

2016/7
- **LIABILITY MANAGEMENT**
  Tender offer IRSA bonds
  New IRCP USD 360 MM bond
  IRCP 8% SPO USD 138 MM
- **DEBT REFINANCING**
  CRESUD USD 246 MM
  IRSA USD 227 MM

2018/9

2020
- **LOCAL MARKET DOLLAR LINKED ISSUANCES**
  USD 265 MM
- **DEBT EXCHANGES**
  USD 148 MM
- COVID-19 PANDEMIC

2021
- **CAPITAL INCREASE**
  BRASILAGRO USD 93 MM
  CRESUD USD 45 MM
  IRSA USD 29 MM
- **LOCAL MARKET ISSUANCES & DEBT EXCHANGES**
  USD 255 MM

2022/4
- **LOCAL MARKET ISSUANCES & DEBT EXCHANGES**

Distribución de Dividendos y Programas de Recompra

IRSA

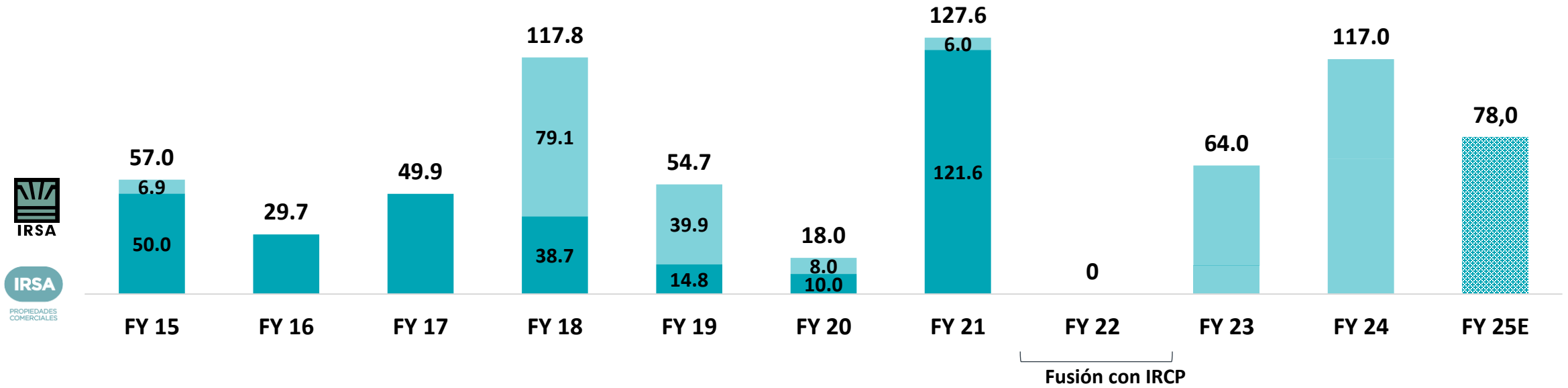
Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

	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)



IRSA

Contacto

Website
www.irsa.com.ar

Email
ir@irsa.com.ar

Teléfono
(+54) 911 4323-7449

Dirección
Della Paolera 261
piso 9

Twitter
@IRSAIR