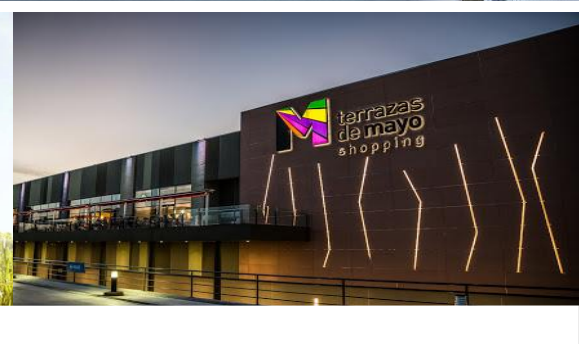




# Presentación Institucional

IIIT 2026



IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

La valentía de hacerlo real



IRSA

# La Compañía

Alto Palermo Shopping – BA City



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

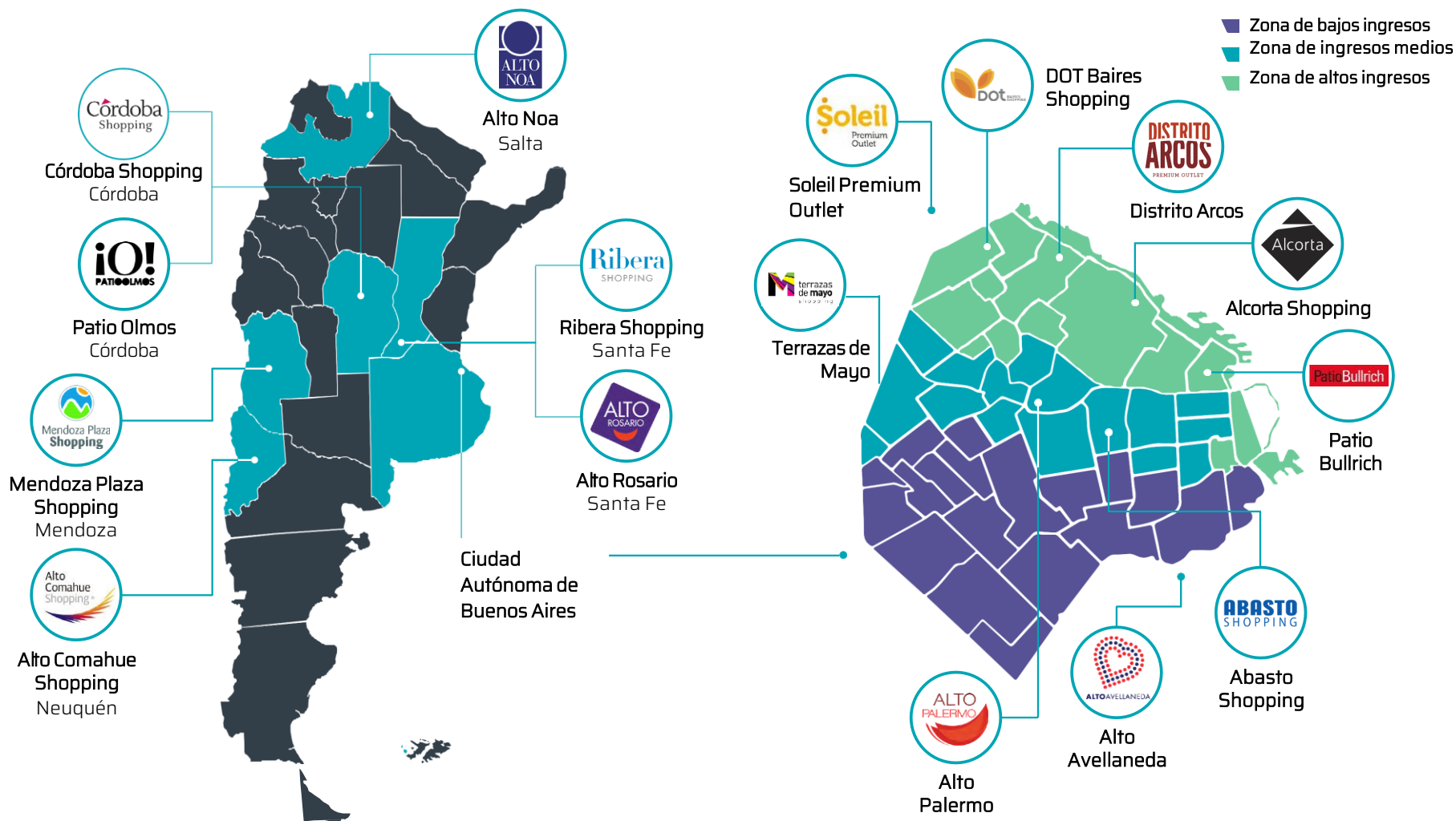


## FINANCIERO



## Centros Comerciales

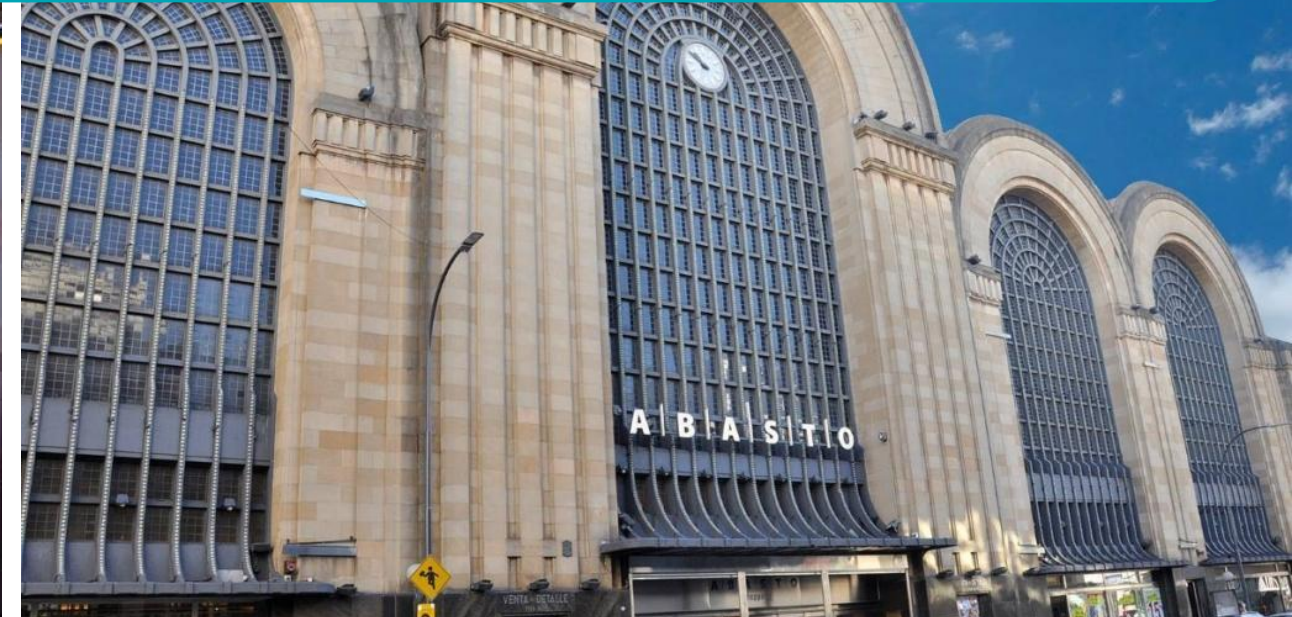
- 16** Centros Comerciales
- 373** m2 de ABL (en miles)
- 1.539** Locales (en miles)
- 98%** Tasa de Ocupación
- 67%** Market Share En la Ciudad de Buenos Aires
- 6** Provincias



# 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

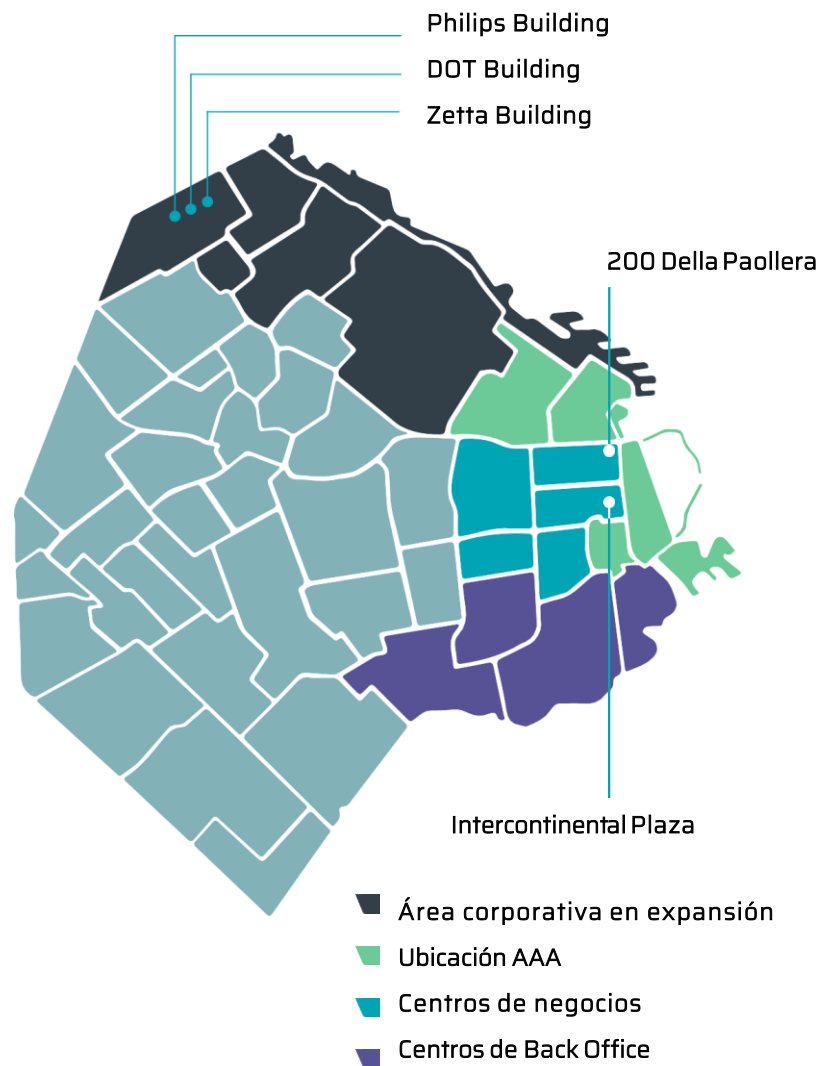
m2 de ABL  
(en miles)

100%

Tasa de ocupación  
Portfolio A+ y A

~7%

Market Share A+  
En la ciudad de Buenos Aires



Zetta Building (CABA)



200 Della Paollera (CABA)



## 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

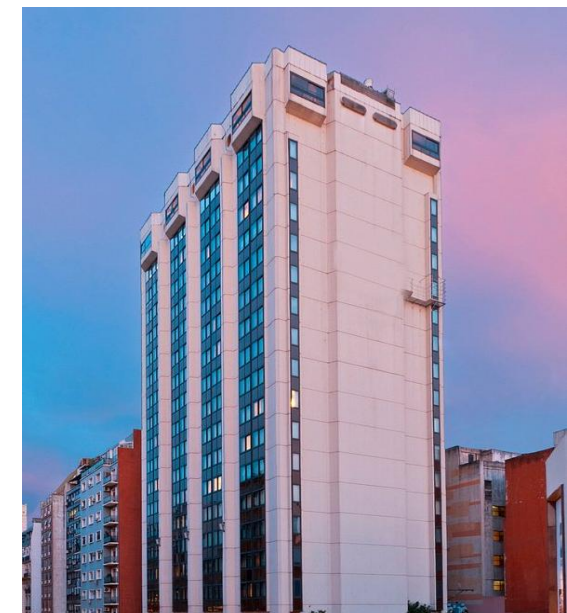
Llao Llao Resort  
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel  
(CABA)

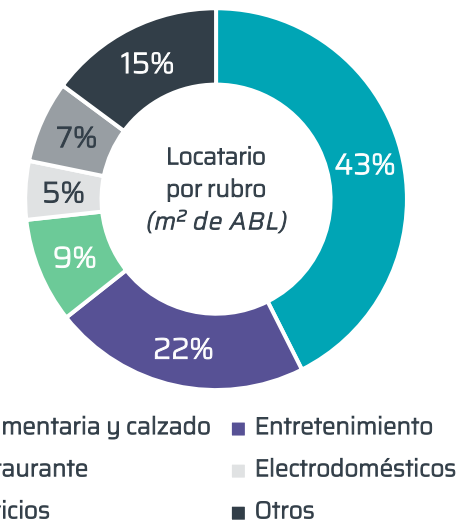
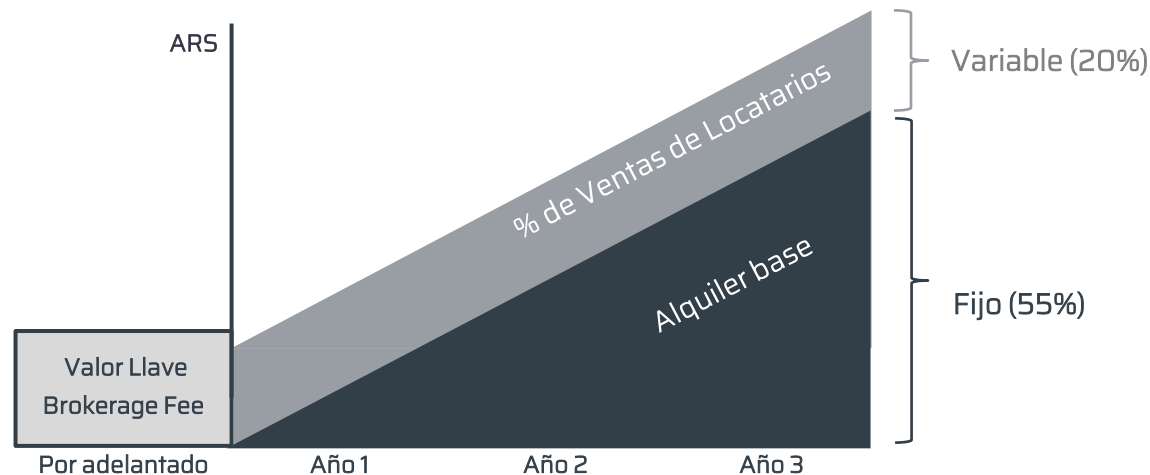


Libertador Hotel  
(CABA)

## ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

### Desglose de ingresos:

- **75% Ingresos por renta:** La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- **25% Otros ingresos:** Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.

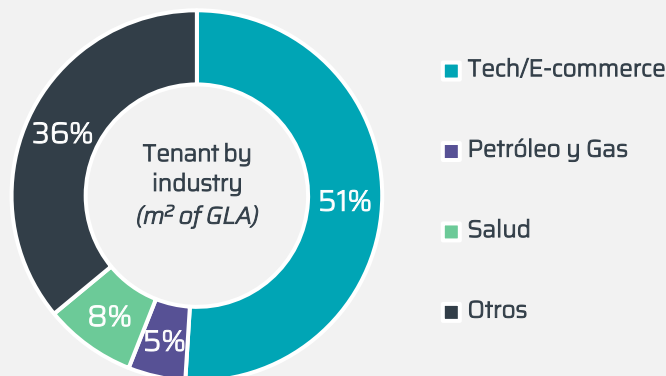


\*FY 2025

## USD Linked (Oficinas & Hoteles)

### Oficinas

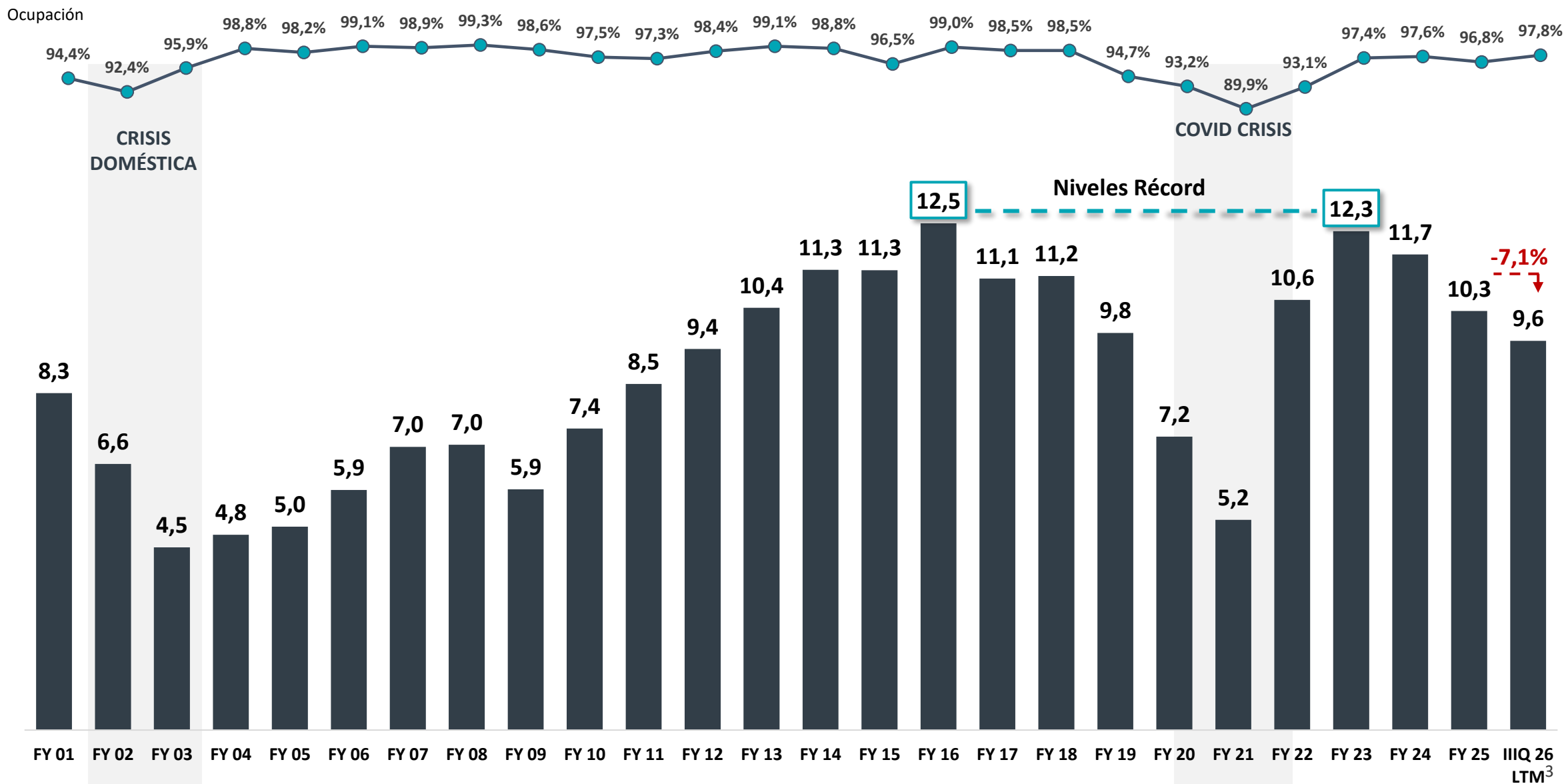
- 3-años plazo promedio
- Contratos denominados en US dólares
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado



### Hoteles

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

# Ventas reales de locatarios (ARS MM/m<sup>2</sup>) & Ocupación<sup>1</sup>

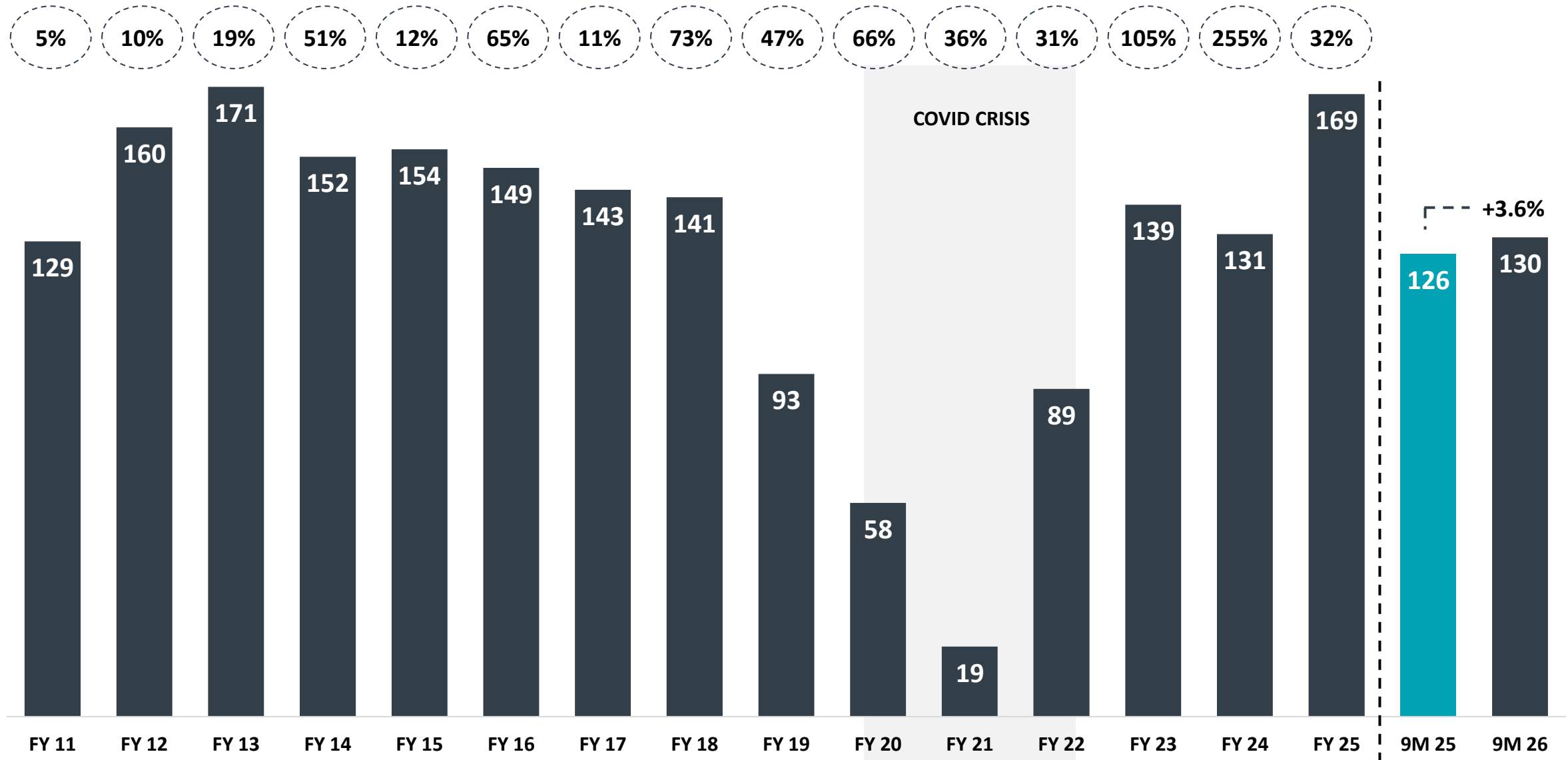


1. ARS reales al 31 de Marzo de 2026, ajustado por inflación (IPC)

2. LTM calculado como la suma de los últimos 4 trimestres de ventas reales de locatarios al 31 de Marzo de 2026, dividido por el ABL

# Evolución de EBITDA de Centros Comerciales (USD MM)

Devaluación del Tipo de Cambio Nominal

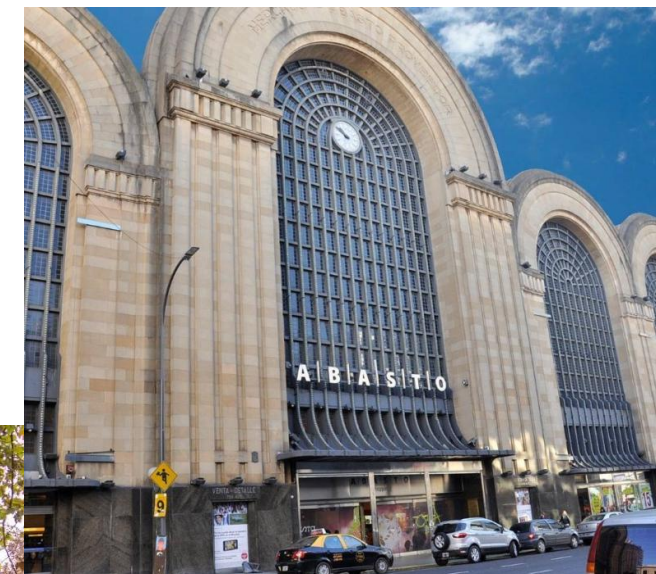


# Llegada de Marcas Internacionales a nuestros Malls

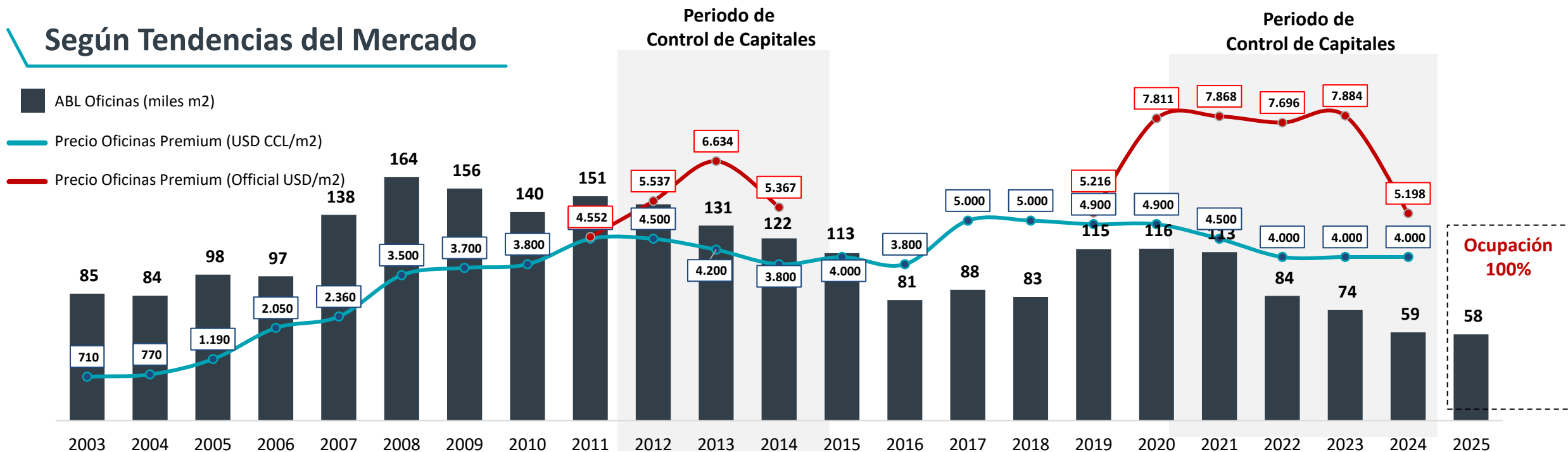
PatioBullrich



ABASTO SHOPPING



## Según Tendencias del Mercado



## Compras



Bouchard 710



República



BankBoston



Intercontinental



Bouchard Plaza

## Ventas



El Rulero



Dique IV



Maipú 1300

## Desarrollos



Zetta

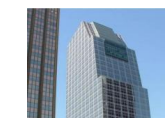


200 Della Paolera

## Ventas



Bouchard 710



BankBoston



República

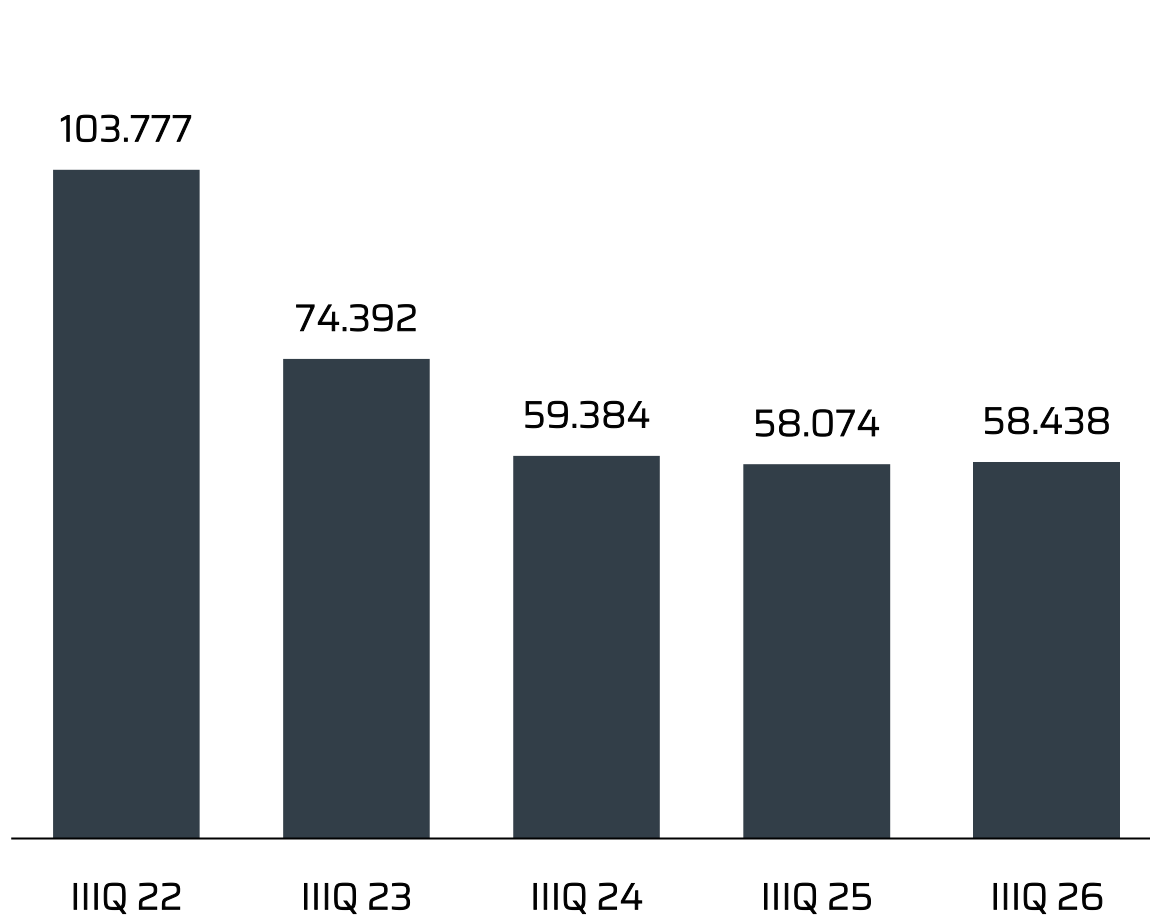


Suipacha

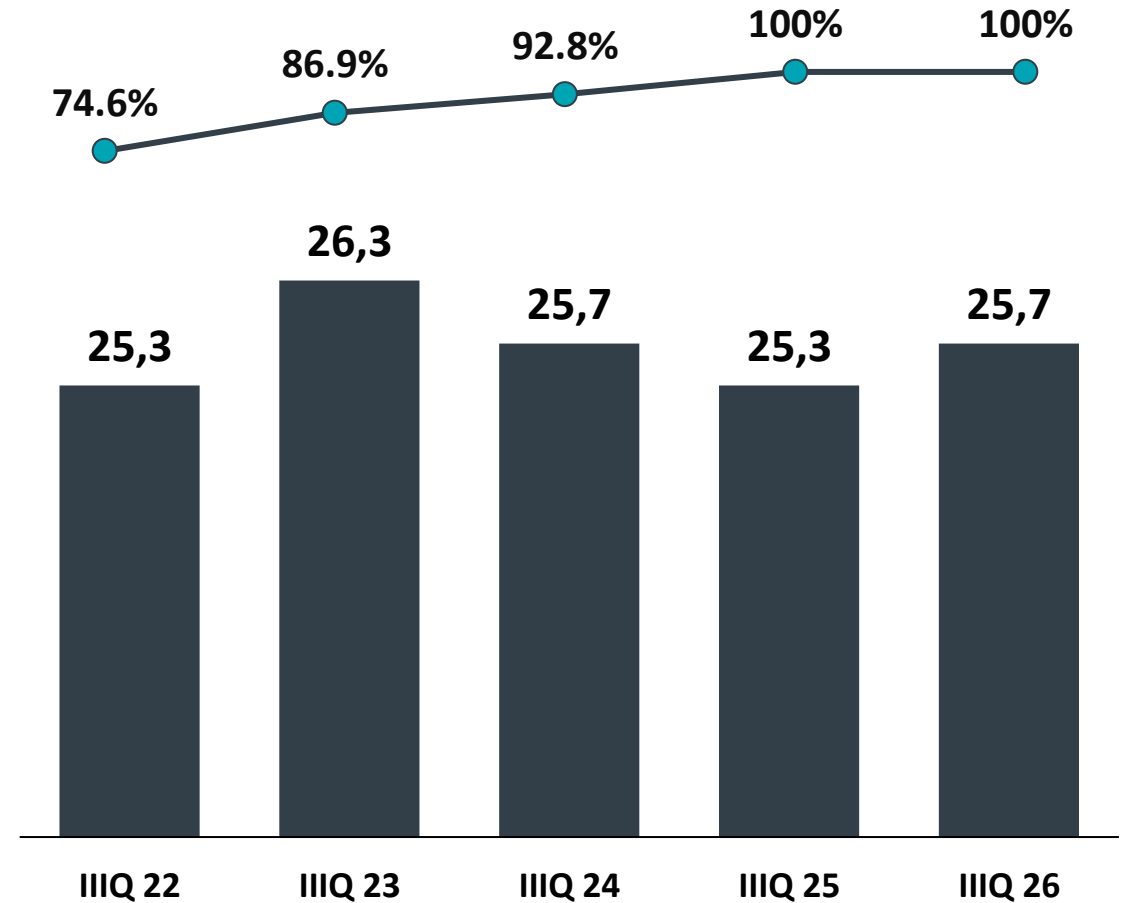


200 Della Paolera

## Stock (GLA: Sqm)



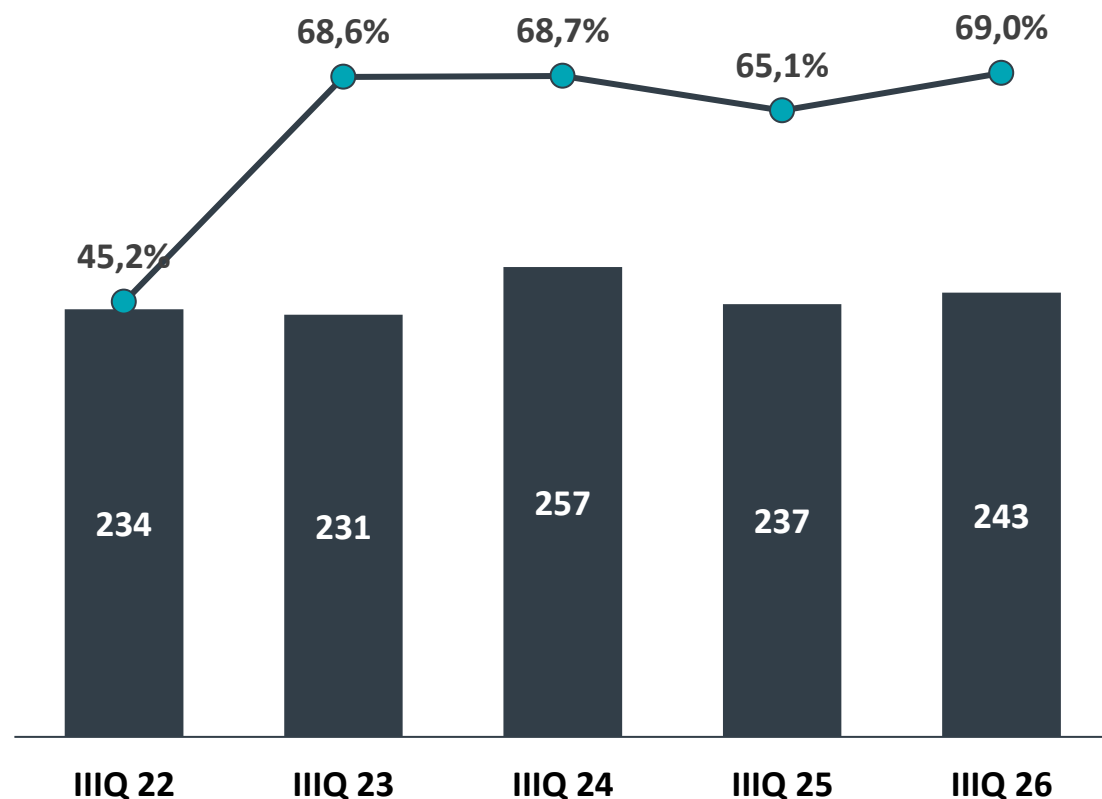
## Alquileres (USD/m2/mes) & Ocupación A+ & A\*



\*No incluye clase B (edificio Philips)

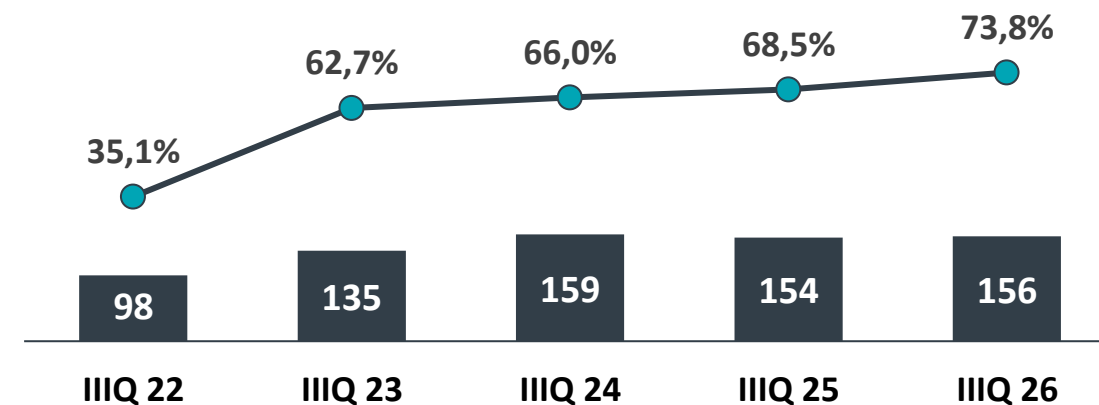
## Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/room & %)



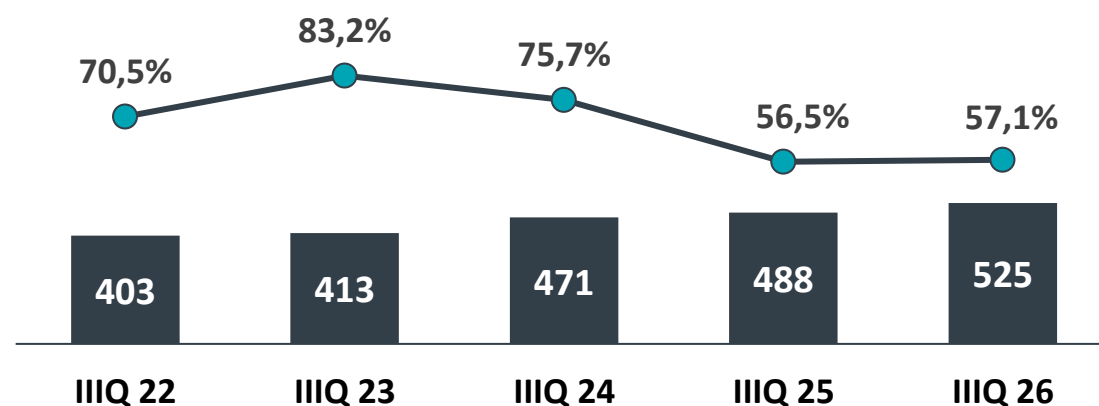
## Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. y %)



## Llao Llao: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. y %)





IRSA

# Estrategia de Crecimiento y Pipeline de Proyectos

## Estrategia de Crecimiento

### ➤ Por Tipo de Inversión

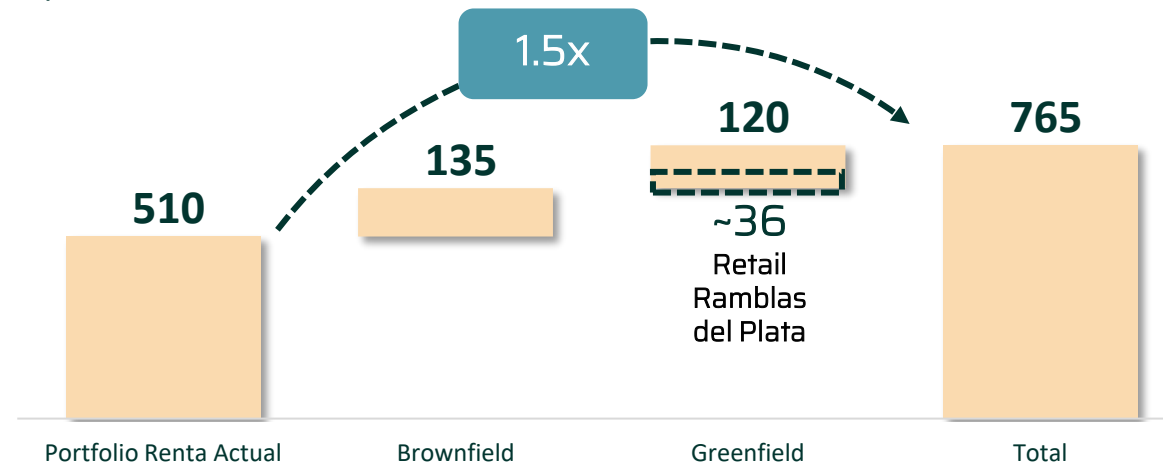


### ➤ Por Tipo de Activo

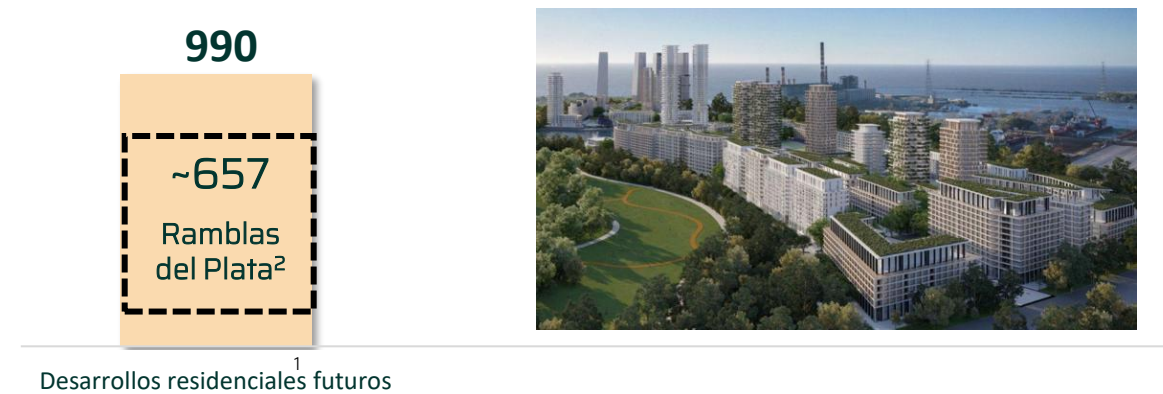


## Capacidad de Crecimiento en Reservas de Tierras

### ➤ 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 allocarse a Oficina/hotel para la venta

## 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" (Provincia de BA)  
Adquisición + Desarrollo en curso  
+25.000 m2



"Distrito Diagonal" (La Plata - BA Prov.)  
Desarrollo en curso  
+22.000 m2



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

## Otras Adquisiciones

Compra de Propiedades Oportunísticas para proyectos de usos mixtos



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

**134k**  
m2 ABL

**105**  
USD MM  
Inversión



Ubicación	Ciudad de La Plata (Provincia BA)
m2 ABL	22.000
Apertura est.	IVT 27
Inversión (USD MM)	45

**Primera Etapa de Proyecto de Usos Mixtos**  
Ciudad # 5 de mayor población Argentina, sin centro comercial de escala

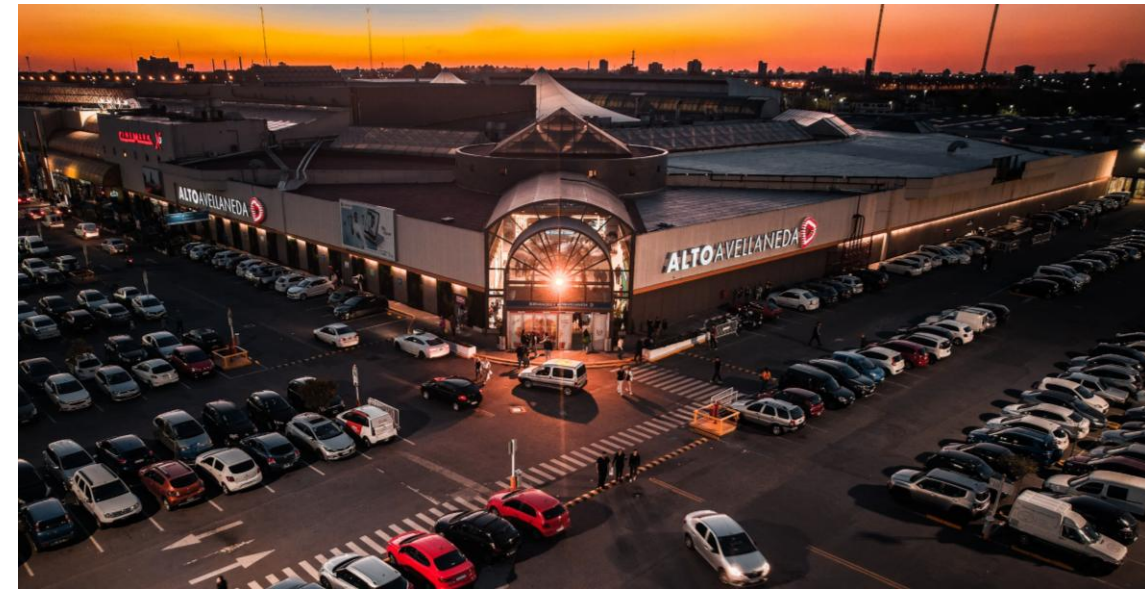


**Adquisición y obra de refuncionalización**  
Potencial del segmento Outlet en Gran Buenos Aires



Ubicación	Haedo (Provincia BA)
m2 ABL	25.000
Apertura est.	IIIT 27
Inversión (USD MM)	18 (Adquisición + CAPEX)

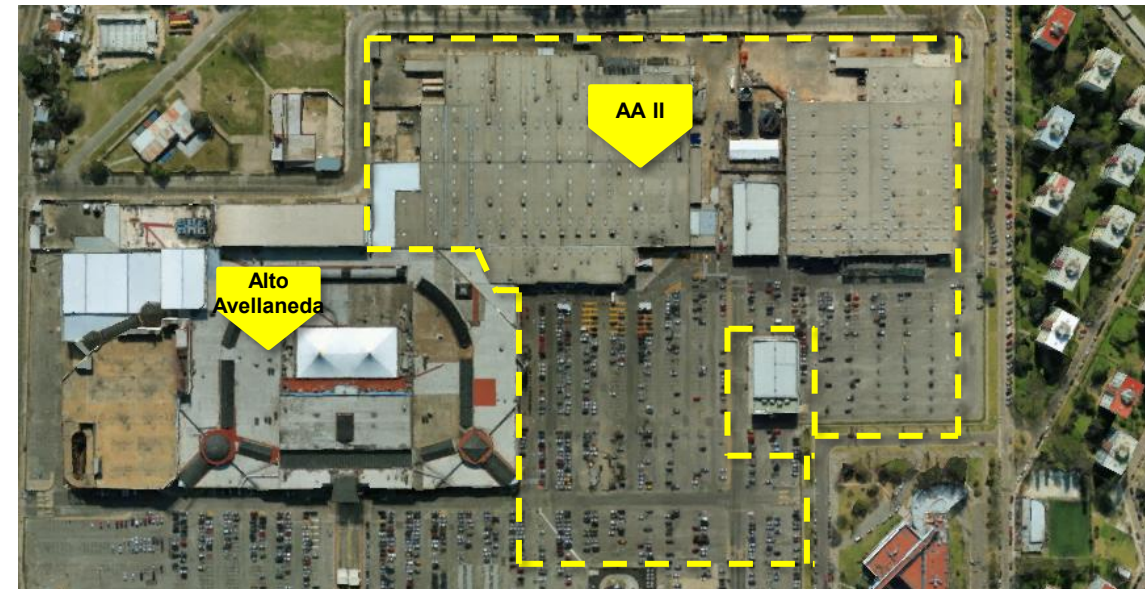




## Brownfield Alto Avellaneda

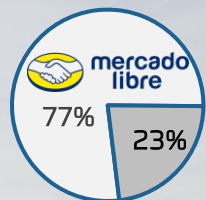
Potencial para duplicar el ABL del Shopping Mall del Sur de Buenos Aires

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



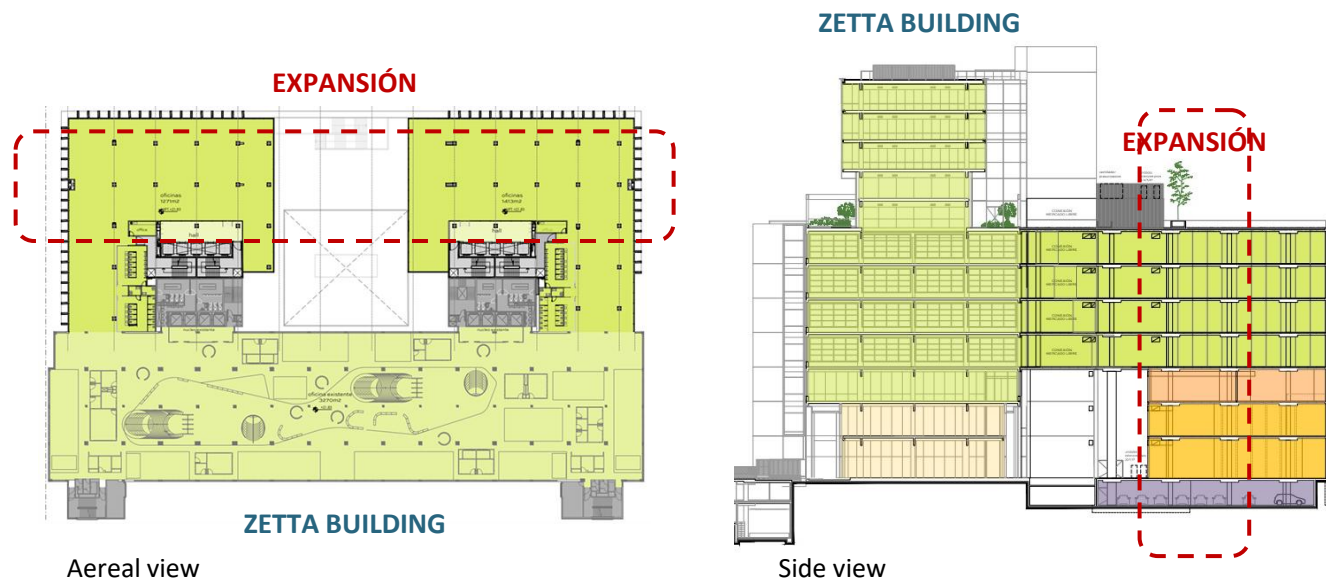


32.173 m2 ABL  
100% ocupado



Otros

Edificio Zetta



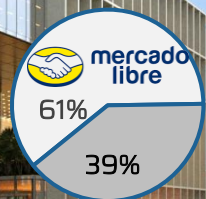
Aerial view

Side view

Comienzo de obra reciente con período de ejecución de 30 meses



+15.350 m2 ABL



~ 6.000 m2 ABL  
Disponibile para  
renta

Expansion

Principal Locatario: Mercado Libre



- En Dic-25, ejecutamos una adenda al contrato de alquiler, contemplando una ampliación del área alquilada y espacios adicionales relacionados.
- Area total alquilable: ~34.100 m2 ABL (72% del edificio)
- Vencimiento del contrato de expansión: Diciembre 2030

# Desarrollo de Usos Mixtos Polo Dot : Expansión Edificio Zetta

Zetta + Expansión  
47,5k m<sup>2</sup> ABL



Proyecto Integral Polo Dot  
~142k ABL + ~19k m<sup>2</sup> 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

# Desarrollo de Edificio Del Plata



Ubicación	CABA
Participación IRSA	20,5%
m2 vendibles	1.970
Inversión Neta (USD MM)	8
Valor de Venta (USD MM)	8



# Ramblas del Plata: Proyecto más ambicioso en CABA



### A PROJECT, MULTIPLE EXPERIENCES

- RESIDENTIAL**  
Spaces for a modern, comfortable lifestyle.
- RETAIL**  
A diverse offering for everyday needs.
- PARKS**  
Green areas for leisure, wellness, and sports.
- WATERFRONT**  
Open views of the Río de la Plata.



**870.000**  
m2 construibles

**278.000**  
Superficie verde (m2)

**693.000**  
m2 vendibles

**+10.000**  
Unidades de vivienda

- NATURE & WELL-BEING**  
Expansive green spaces and a strong connection to nature.
- SUSTAINABLE DEVELOPMENT**  
Timeless architecture with a long-term vision.
- COMMUNITY & SERVICES**  
A district designed to live, work, and enjoy.
- PRIVILEGED CONNECTIVITY**  
Easy access from CABA and southern Greater Buenos Aires.

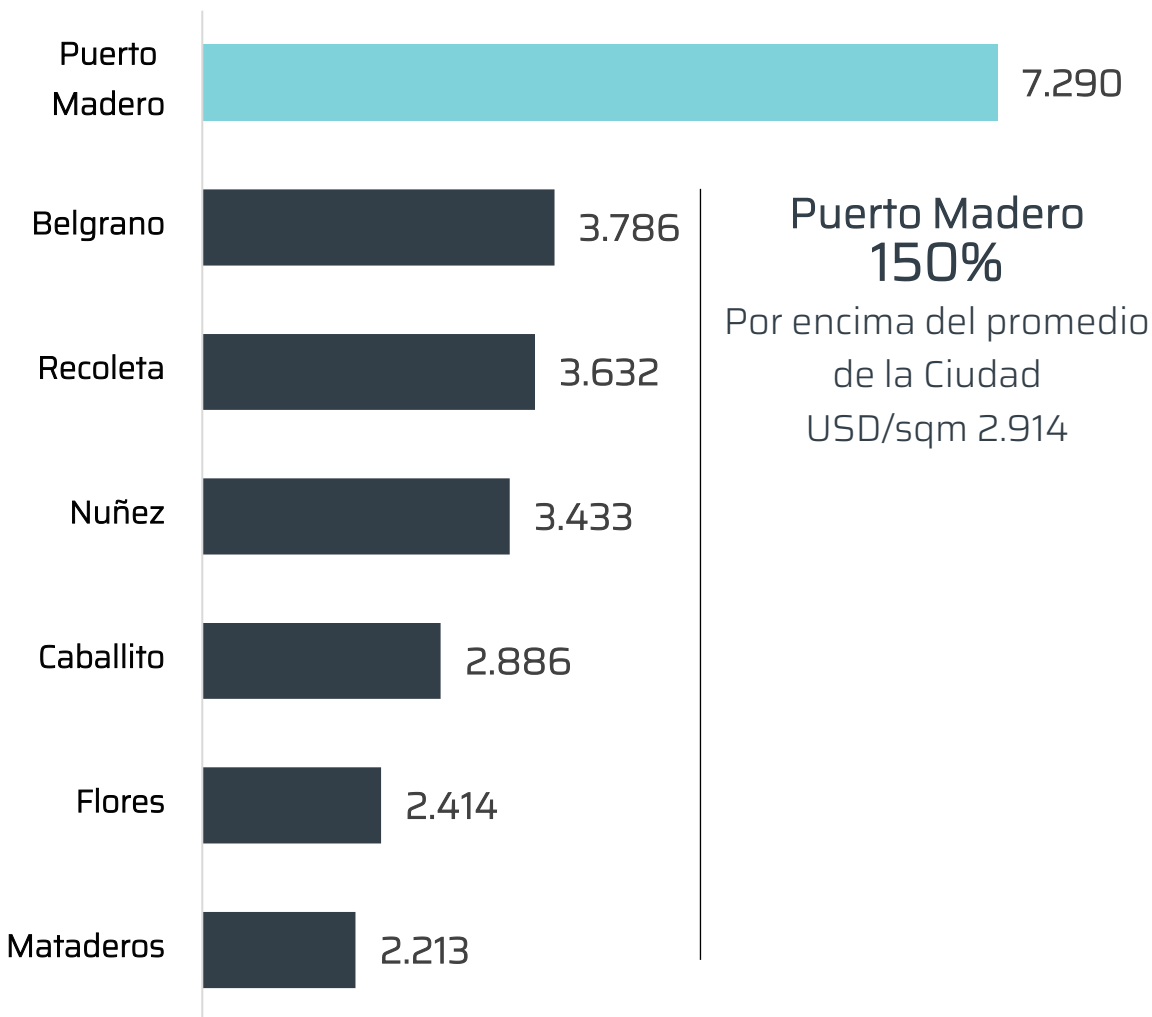




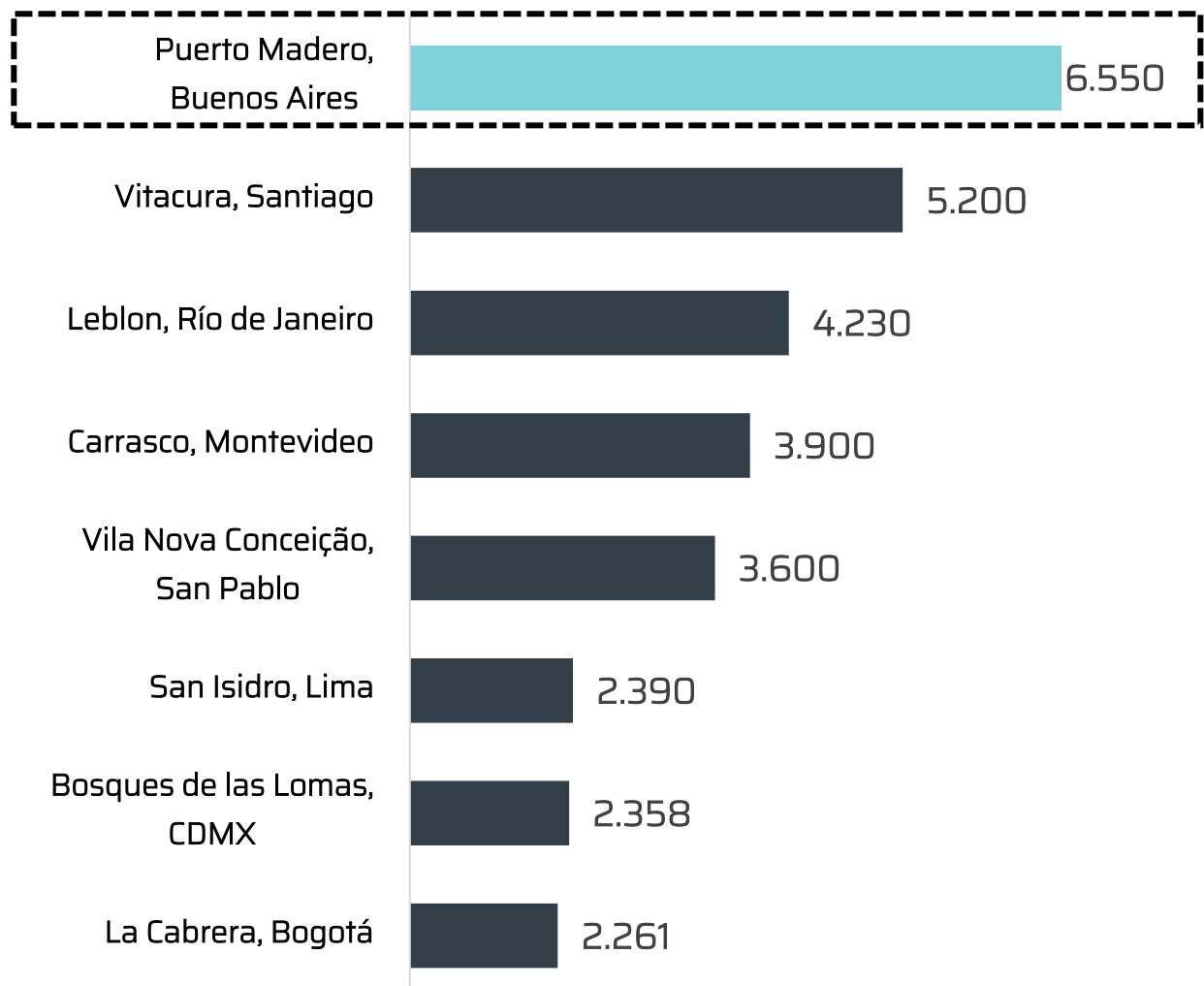
- Obras de infraestructura de la Etapa I en ejecución (23% de avance total)
- Movimiento de suelos y tablestacado en Central Bay completados
- Redes viales y pluviales en ejecución
- Avanza la plantación del buffer nativo y la remediación de la bahía
- Redes de agua, cloacas y electricidad en ejecución (Etapas I y II)
- Red de gas (Etapas I y II) adjudicada a Cosugas S.A.



## Mercado Local Top (USD/m<sup>2</sup>- Departamentos nuevos)

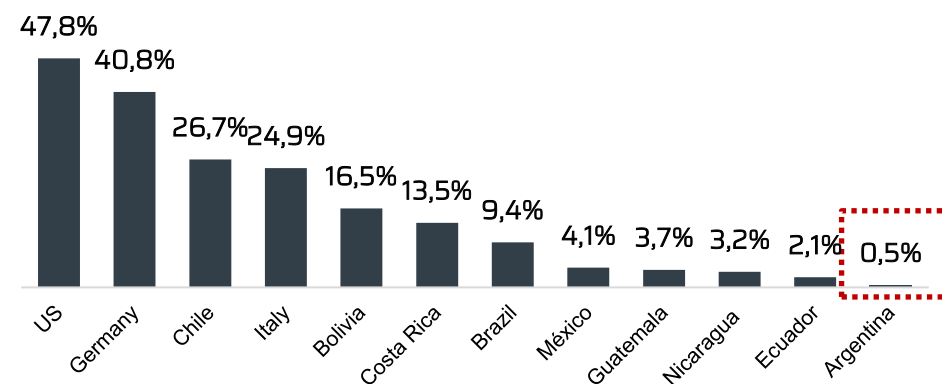


## Mercado Regional Top (USD/m<sup>2</sup> - Prom. Nuevos y usados)



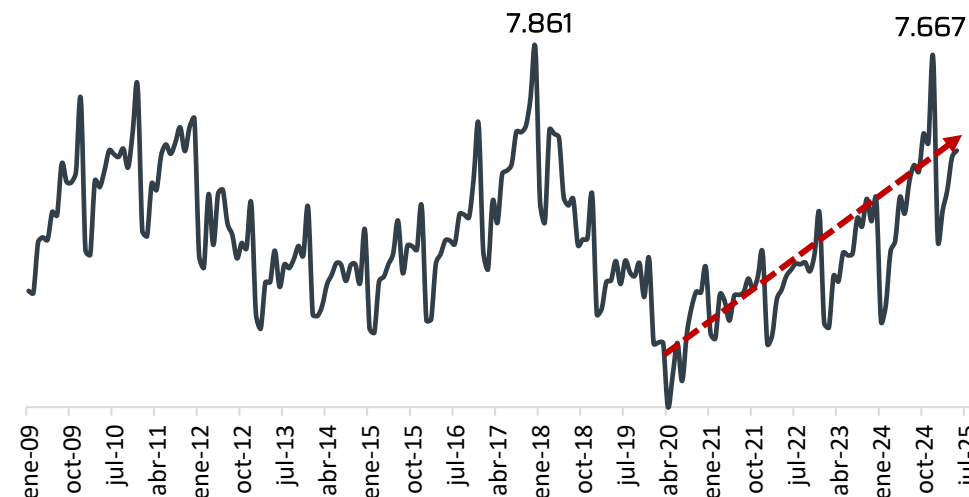
## Total Hipotecas Comparado con Otros Países

(como % del PIB)



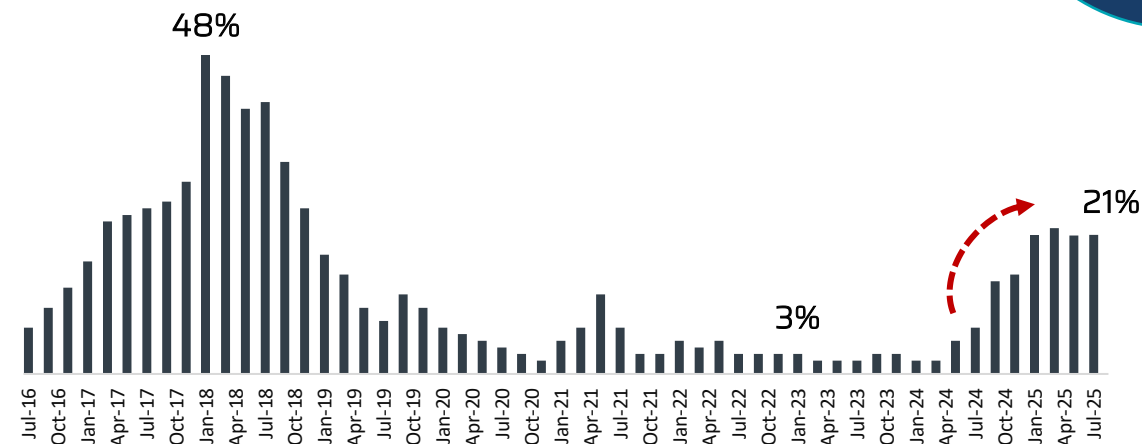
**~300k**  
m2 vendibles  
A recibir de proyectos  
residenciales futuros  
(por permutas y desarrollos)

## Evolución de las Transacciones en CABA



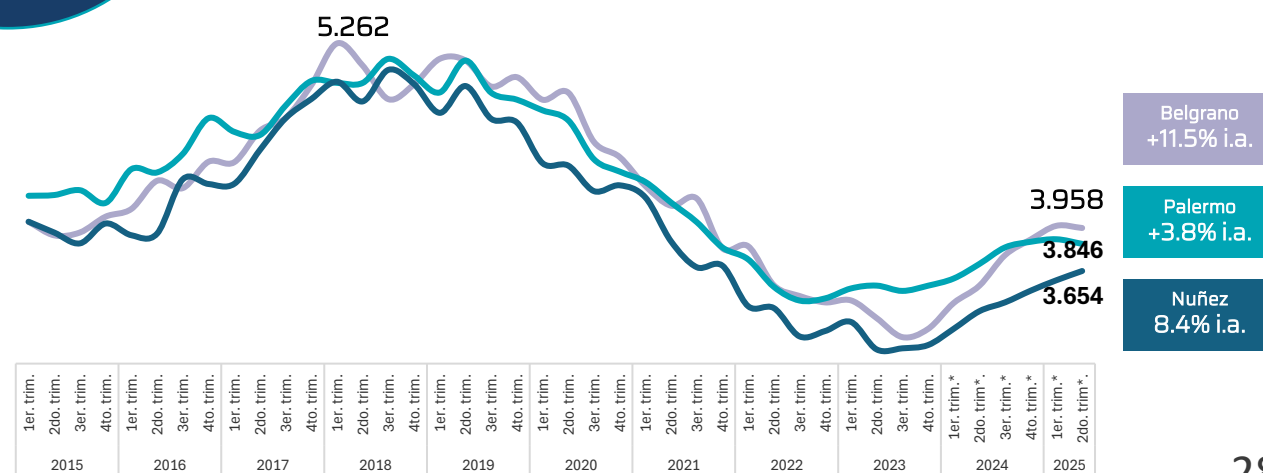
## Transacciones firmadas con hipotecas

(%)



## Precios Residenciales – Nuevos (USD/m2)

Ciudad de Buenos Aires – Barrios Premium



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

A photograph of a modern urban courtyard. In the foreground, there is a lush garden with various green plants and small white and orange flowers. A paved walkway leads towards a brick building with arched windows and red doors. The building has a glass-roofed walkway extending from it. In the background, there is a brick wall with a metal fence on top, and a modern building is visible in the distance under a clear blue sky.

# Avance ESG

## POLÍTICA

- Cumplimiento de legislación vigente aplicable a la materia
- Uso racional de recursos
- Gestión de impacto ambiental
- Promoción de Economía circular

## LOGROS

- Gestión eficiente de energía y agua en centros comerciales y oficinas
  - **90%** luminaria LED en malls
- Gestión de residuos en el marco de Economía Circular del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Medición de Huella CO2 PF25
  - **12,0k tCO2e** (-14% desde 1era medición en PF23)
  - **80% Emisiones Scope 2** (consume eléctrico)



## EDIFICIOS VERDES



72% del portfolio de oficinas premium certificado LEED



3 Malls de CABA Obtuvieron Sello Verde por buena gestión de residuos





+ARS 850 M  
Inversión social (IRSA y  
Fundación IRSA)



+150  
Alianzas con ONGs



+150.000  
beneficiarios



+90  
Proyectos sociales



COMUNIDADES

ATENCIÓN AL  
CLIENTE

SALUDY  
SEGURIDAD EN  
EL TRABAJO



LOCATARIOS Y  
PROVEEDORES  
SUSTENTABLES

DERECHOS LABORALES Y  
DESARROLLO HUMANO

DIVERSIDAD, EQUIDAD  
E INCLUSIÓN

PRINCIPALES  
LOGROS



Centro de Contacto de la Compañía

+400.000 clientes atendidos



Certificación recibida en  
nuestros shoppings  
Otorgada por la  
Asociación Argentina de  
Padres de Autistas



Comité de  
Diversidad

Red de inclusión y  
discapacidad

Red de Género

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





Compañía listada en BA y NYC  
(BYMA 1948 ; NYSE 1994)

Float 46,7%  
(Accionista controlante CRESUD 53,3%)

Una clase de acciones comunes,  
Una acción, un voto  
(mismo poder de voto para todos los accionistas)

Compliance Sarbanes - Oxley

Comité de Auditoría independiente

Código y Comité de Ética  
Canal de denuncias independiente

Departamento de IR activo  
Divulgación de información relevante al mercado

Directorio diverso y calificado  
(33% independiente)  
Management de gran experiencia



NYSE CLOSING BELL®



IRS LISTED NYSE



IRS LISTED NYSE



NEW YORK STOCK EXCHANGE





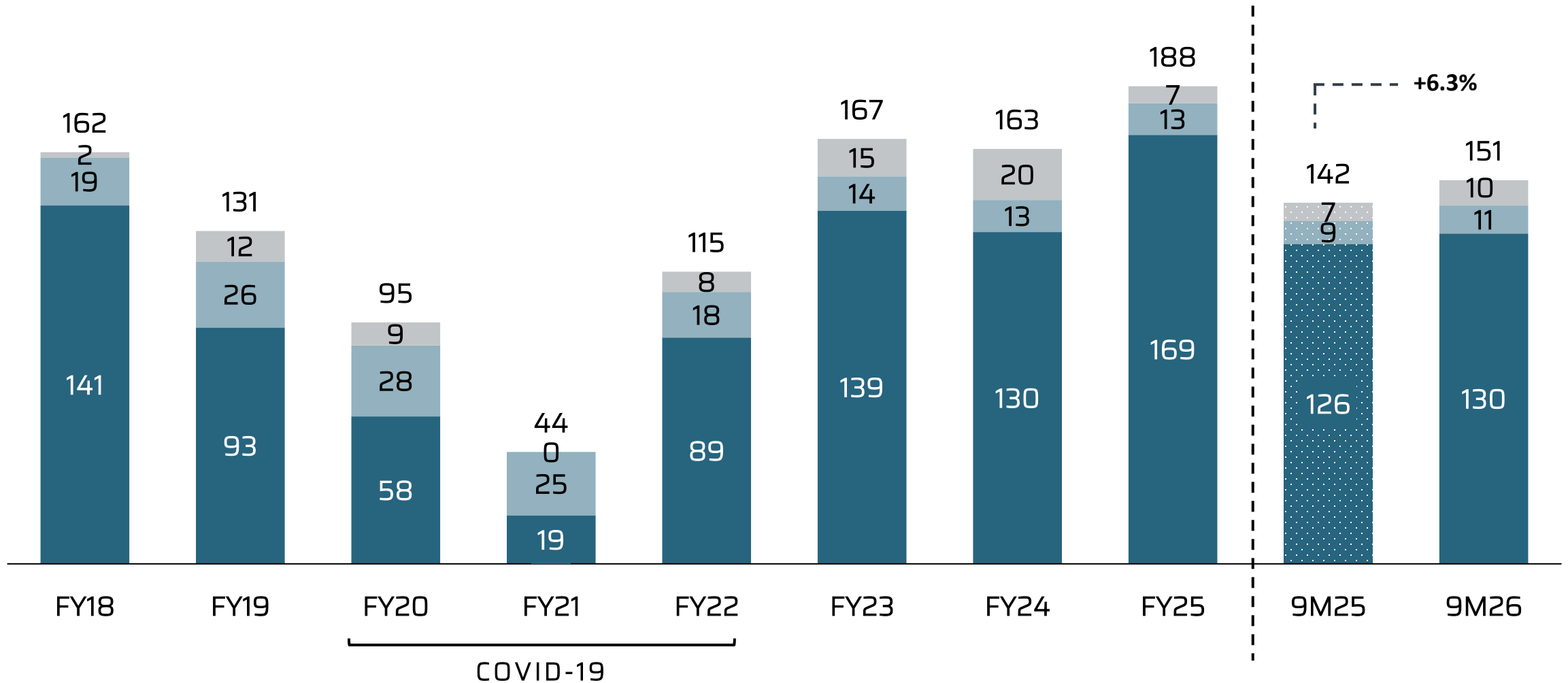
IRSA

# Performance Financiera



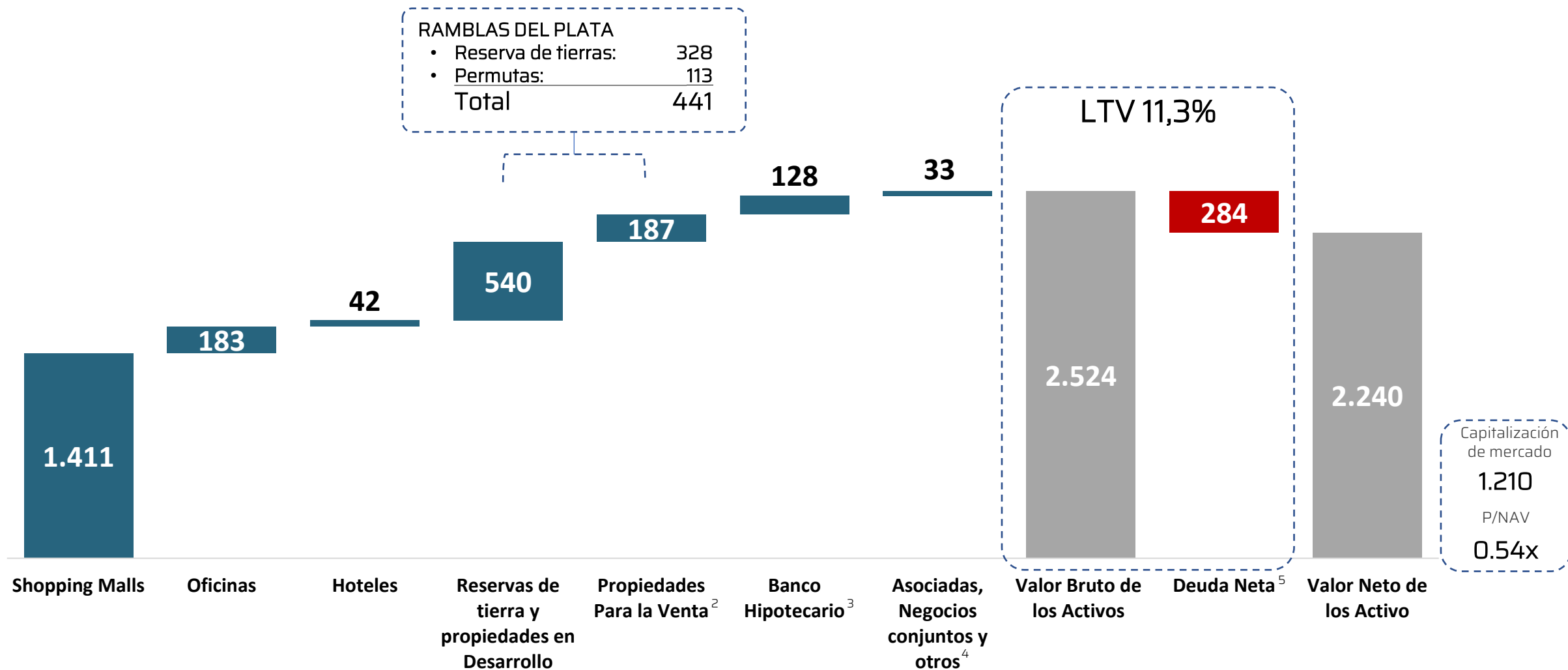
# Evolución de EBITDA de Renta por Segmento (USD millones)

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



# Valor neto de los activos (NAV)<sup>1</sup>

USD Millones



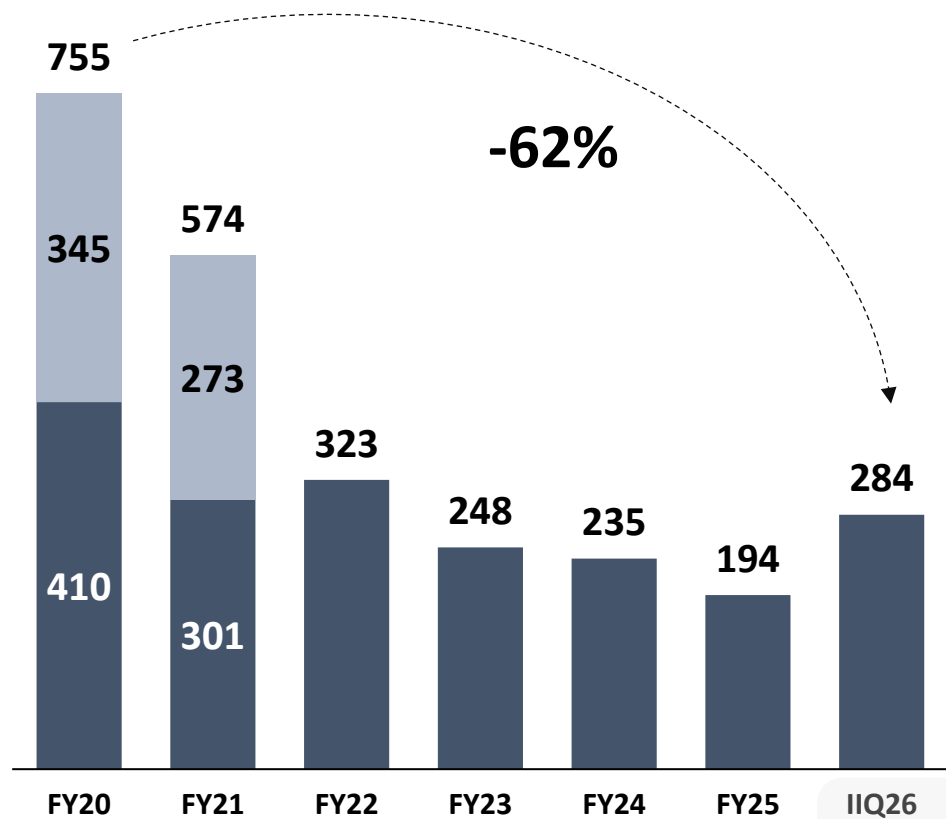
1- Activos y pasivos ajustados por participación al 31 de marzo de 2026.

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.

## Evolución de Deuda Neta (USD Millones)



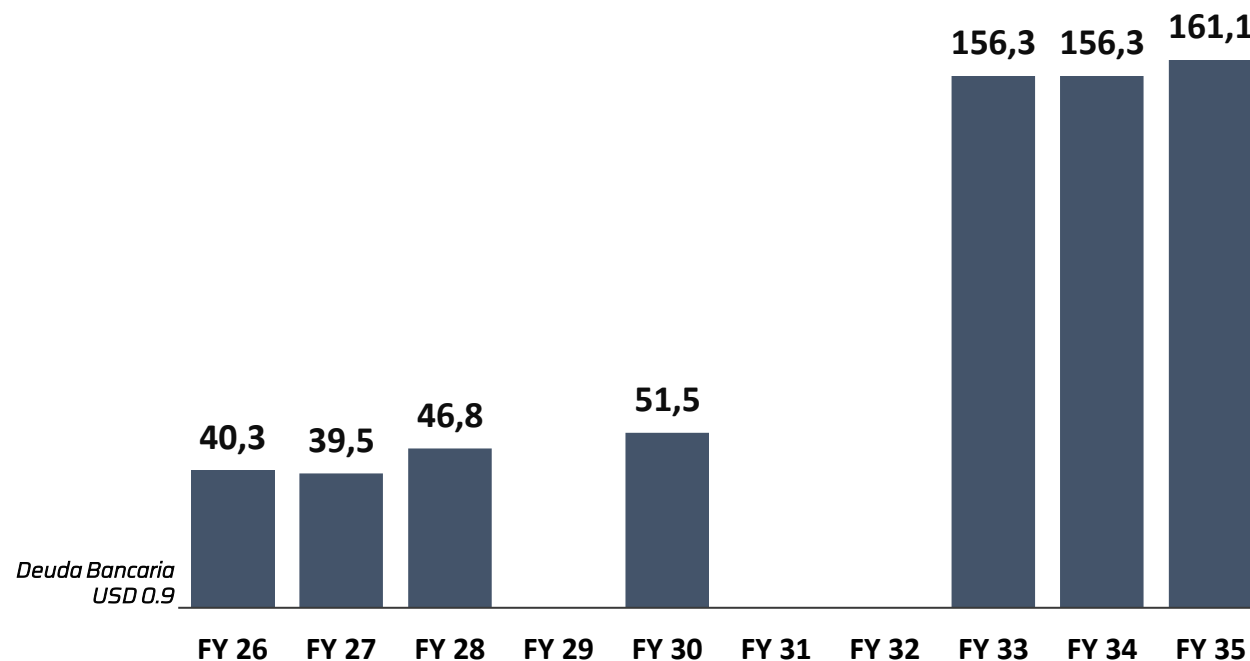
Net Debt / Rental EBITDA

1.4x

LTV

11.3%

## Esquema de Amortización (Mar-26)<sup>2</sup>



2. Excluye ONs propias en cartera

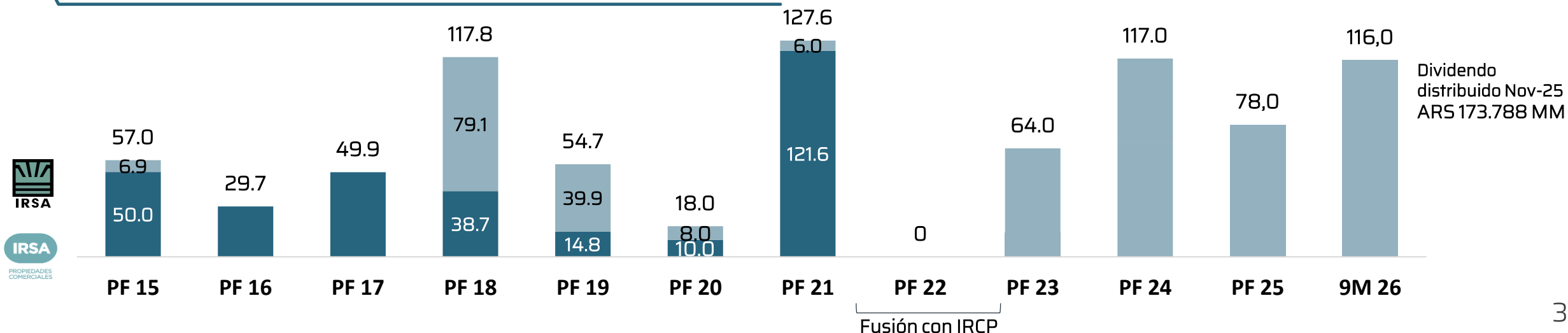
## Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

	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
FY 26 (nov-25)	~10%	116
<b>TOTAL</b>		<b>375</b>

## 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
<b>TOTAL</b>		<b>34,1</b>

## Distribución histórica de dividendos (in USD CCL millones)





# Presentación Institucional

## Contacto



Website



Email



Teléfono



Dirección



Twitter

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar) [ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar) (+54) 911 4323-7449 Della Paolera 261  
piso 9

[@IRSAIR](https://twitter.com/IRSAIR)