IRSA

Presentación Institucional

IIQ 2025

75 YEARS IRSA LISTED BYMA

30 YEARS IRS LISTED NYSE

Compañía de Real Estate Líder de Argentina

IRSA

30 años adquiriendo, desarrollando y operando real estate en Argentina

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

30 años de listing en NYSE y **75 años** en BYMA accediendo a los mercados de capitales

IRSA

SEGMENTO DE RENTA

- **15** Centros Comerciales
  370.897 m2
- **5** Edificios de oficinas
  58.074 m2
- **3** Hoteles
  79.000 m2

SEGMENTO DE DESARROLLO

- **Ramblas del Plata**
  870.000 m2 construibles
  693.000 m2 vendibles
- **Otras reservas de usos-mixtos**

FINANCIEROS Y OTROS

BANCO Hipotecario

Portfolio premium en las mejores ubicaciones

IRSA

Centros Comerciales

16 Centros Comerciales

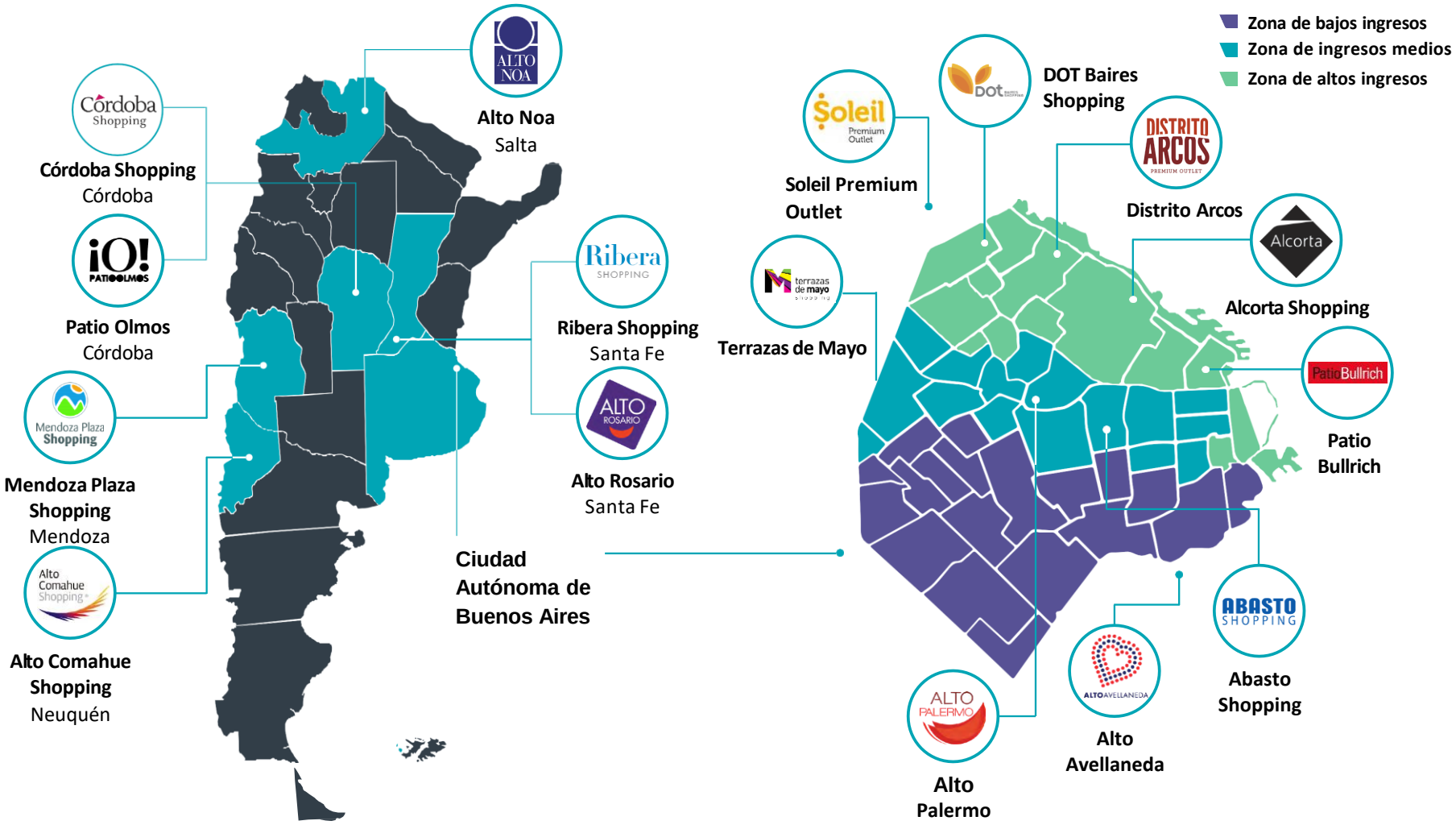
370 m2 de ABL
(en miles)

1.566 Locales
(en miles)

98% Tasa de Ocupación*

67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

6 Provincias

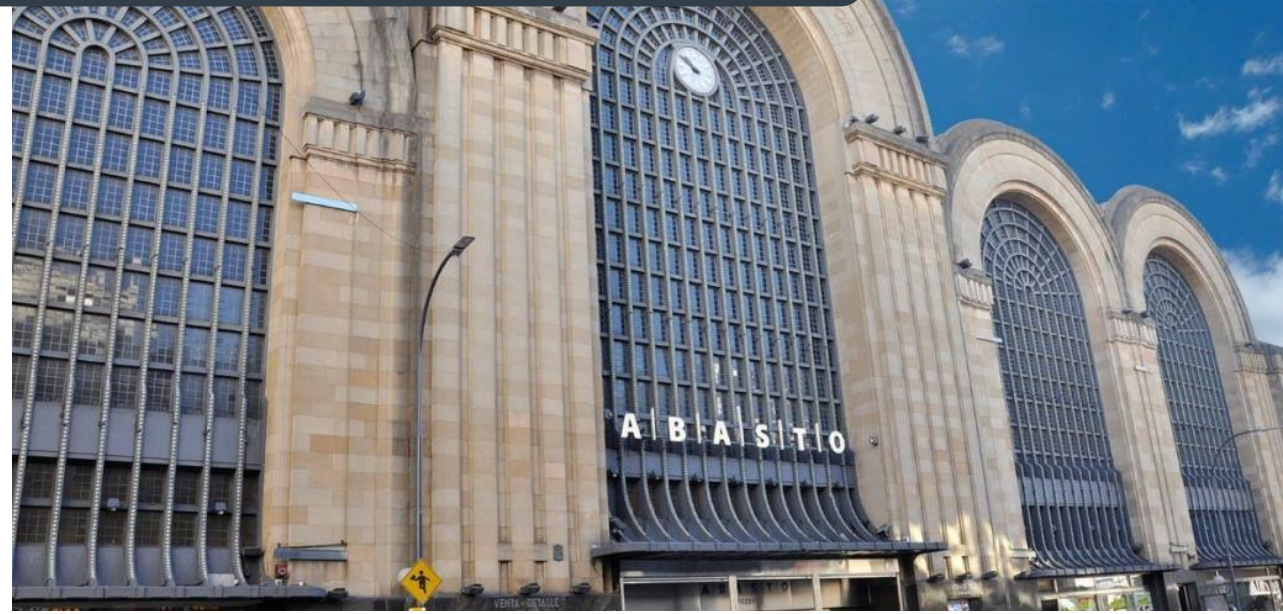


*No incluye la ocupación de Terrazas de Mayo adquirido recientemente (82,3%)

Portfolio Premium: Centros Comerciales

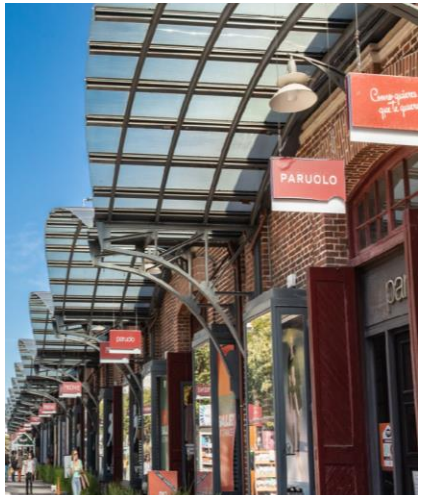
IRSA

Alto Palermo (CABA)



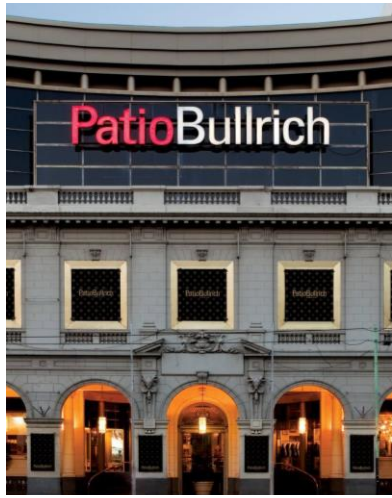
Abasto (CABA)

DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)

Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Portfolio Premium: Oficinas

IRSA

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

58

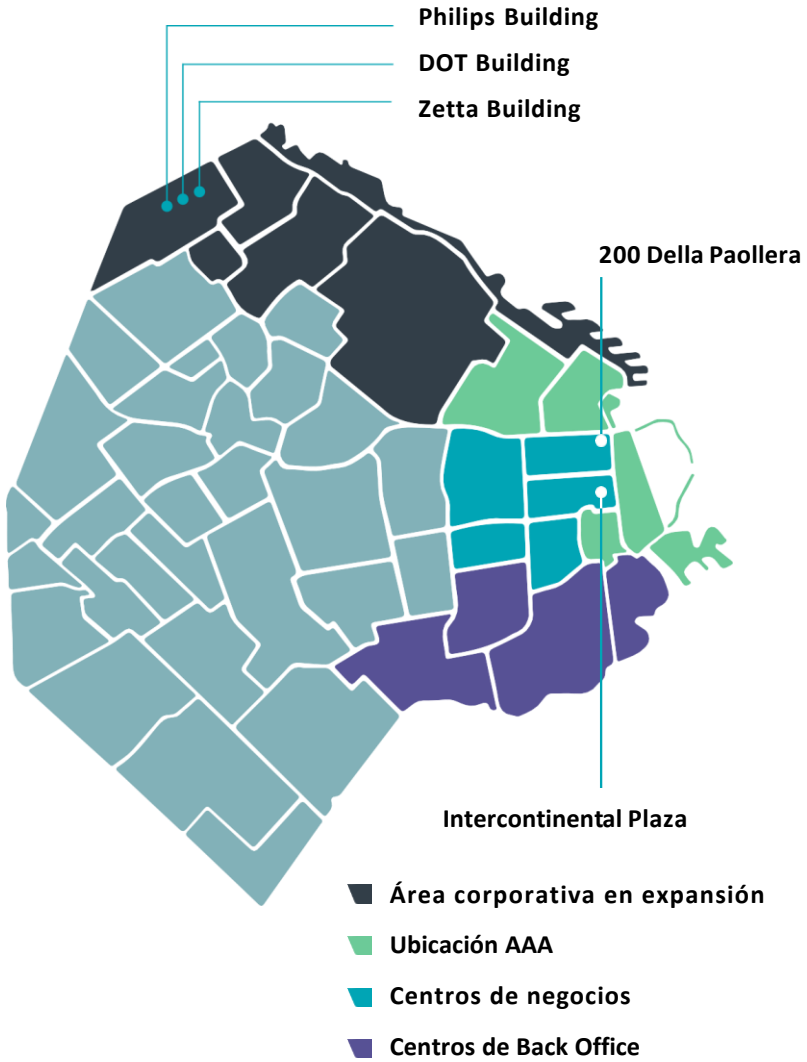
m2 de ABL
(en miles)

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

67%
Tasa de ocupación

718
Habitaciones

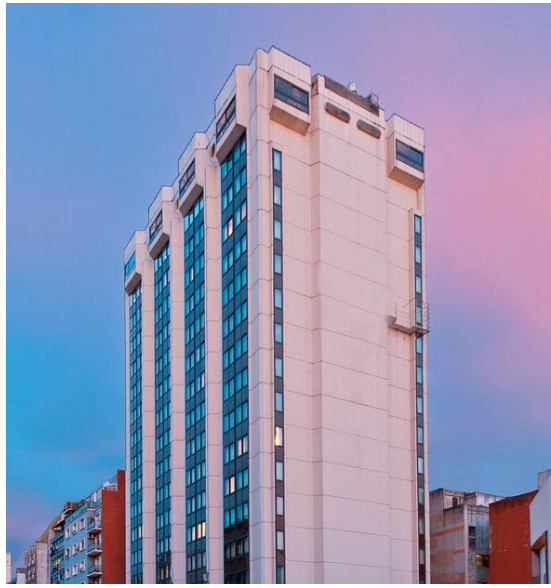
Libertador Hotel
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Intercontinental Hotel
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Llao Llao Resort
Bariloche

Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)

Intercontinental Hotel
(CABA)



Libertador Hotel
(CABA)

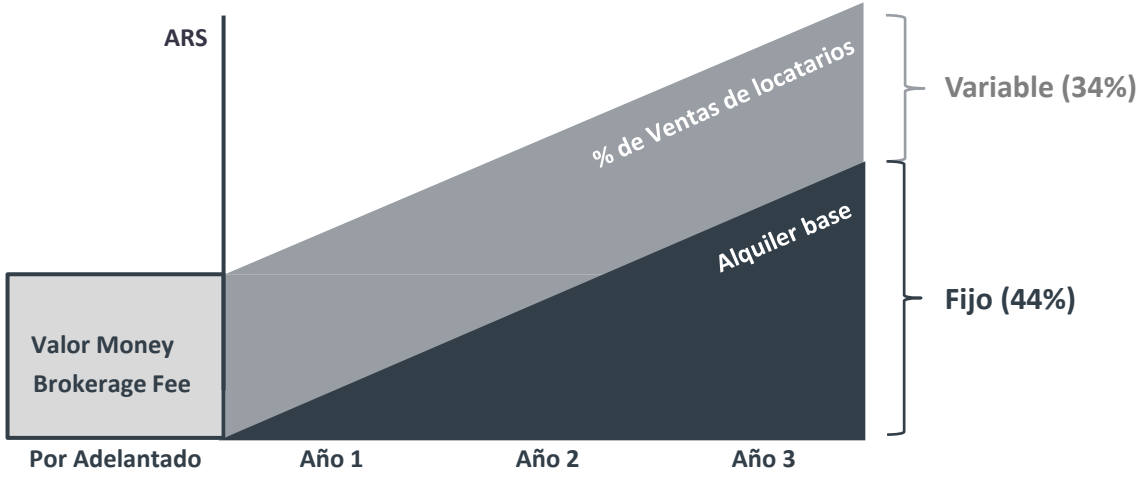
Modelo de negocio resiliente

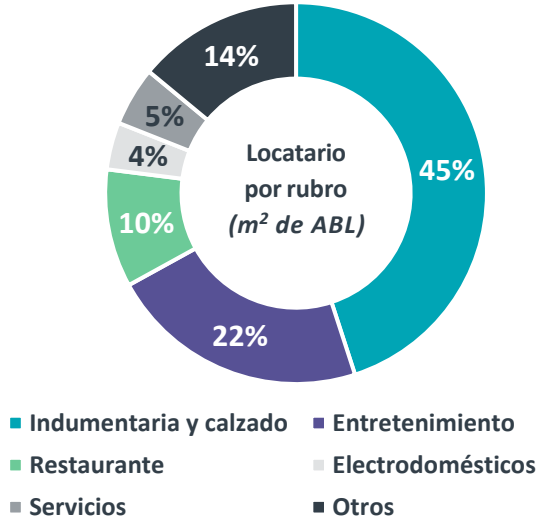
IRSA

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.

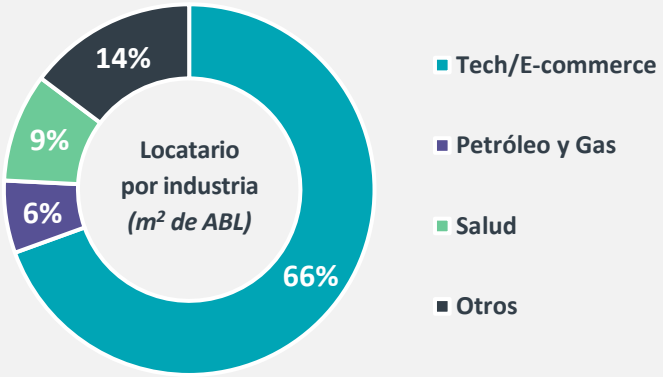




USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

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



Hoteles

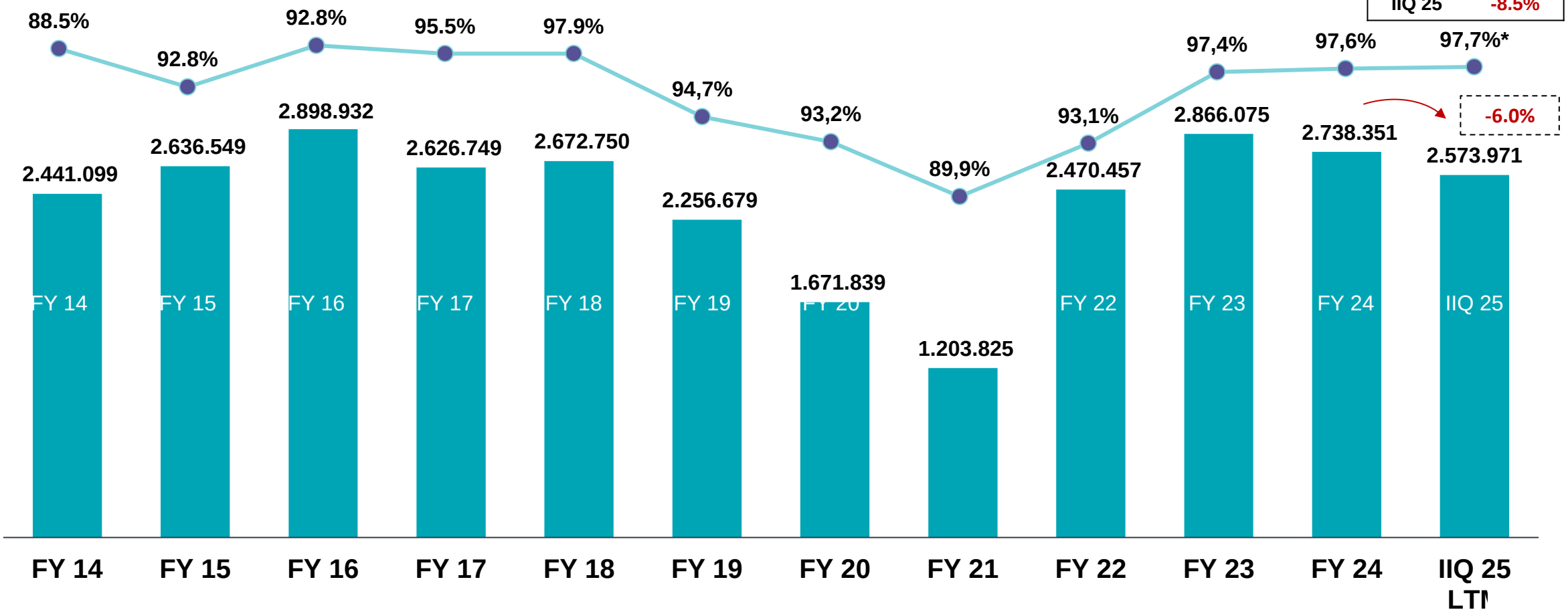
- Ingresos por tarifa
- Ingresos por comidas, bebidas y otros conceptos

Indicadores Operativos de Centros Comerciales

IRSA

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

	Δ trim i.a.
IIQ 24	+8.0%
IIIQ 24	-18.5%
IVQ 24	-19.3%
IQ 25	-12.1%
IIQ 25	-8.5%

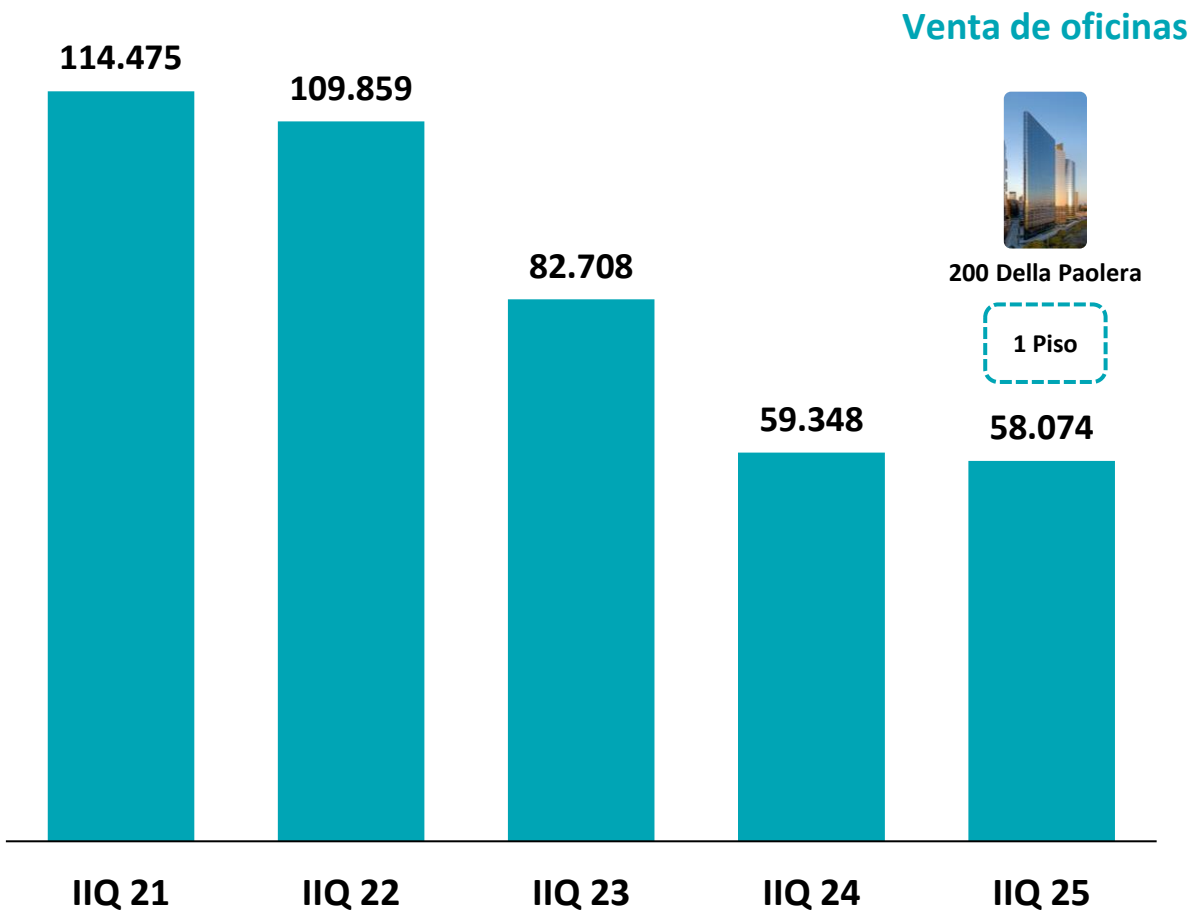


* No incluye la ocupación de Terrazas de Mayo (82,3%)

Indicadores Operativos de Oficinas

IRSA

Stock (ABL: m2)

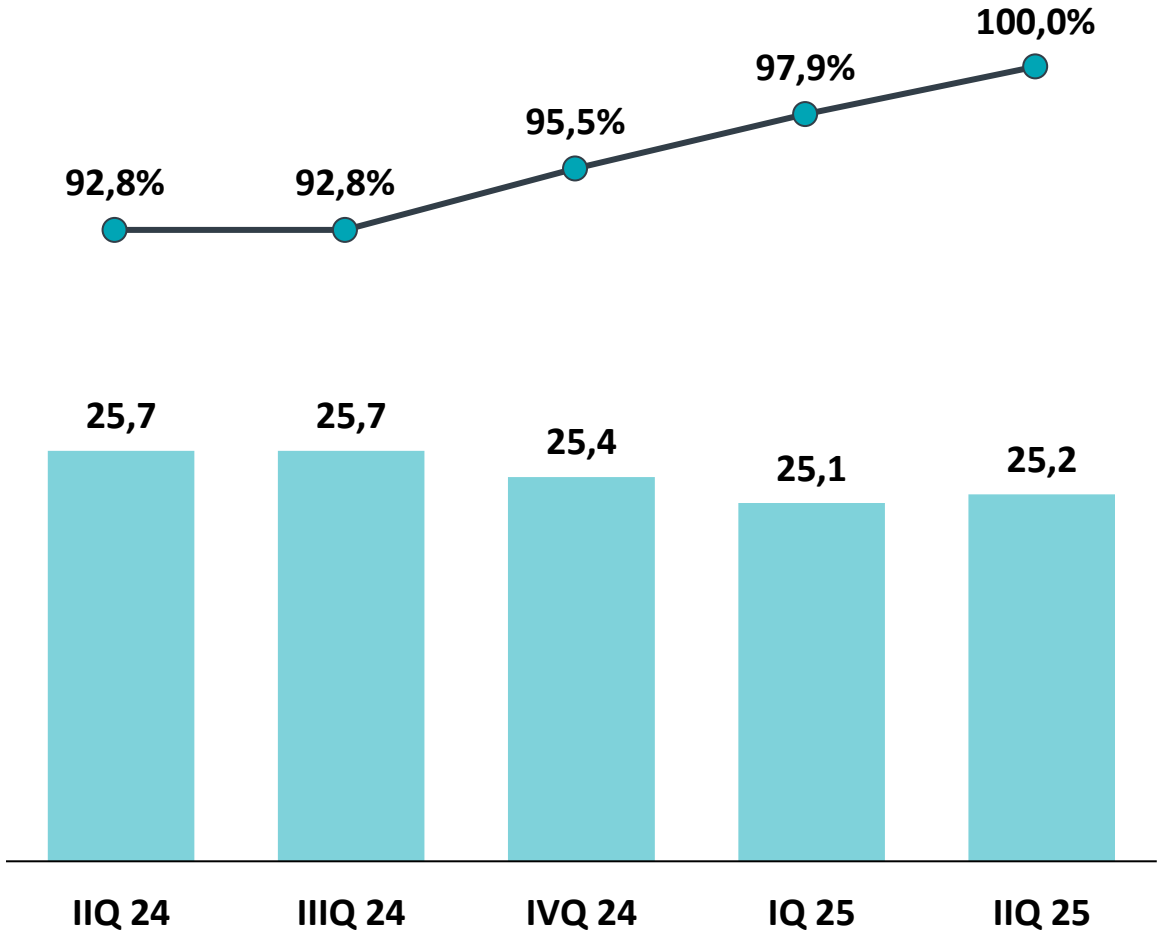


Venta de oficinas

200 Della Paolera

1 Piso

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

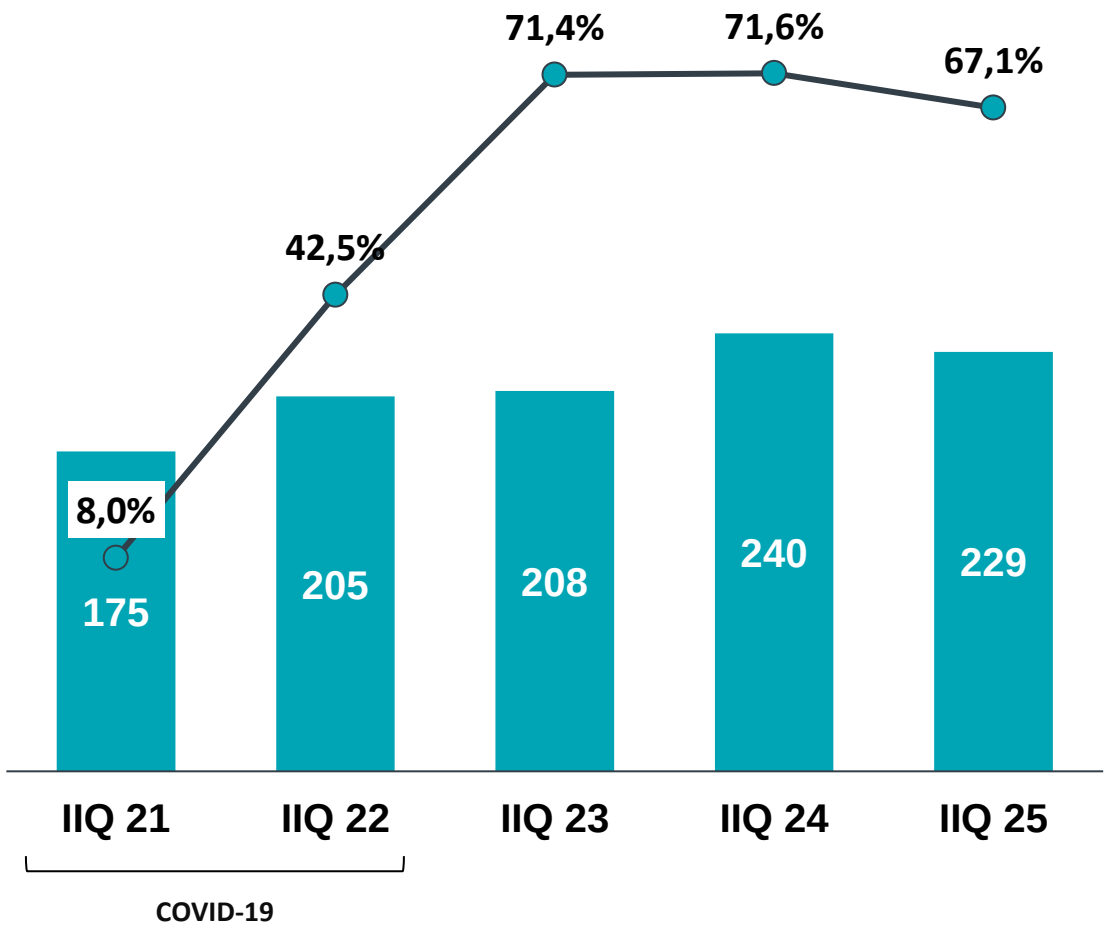


Nota: (1) No incluye Clase B (Edificio Philips).

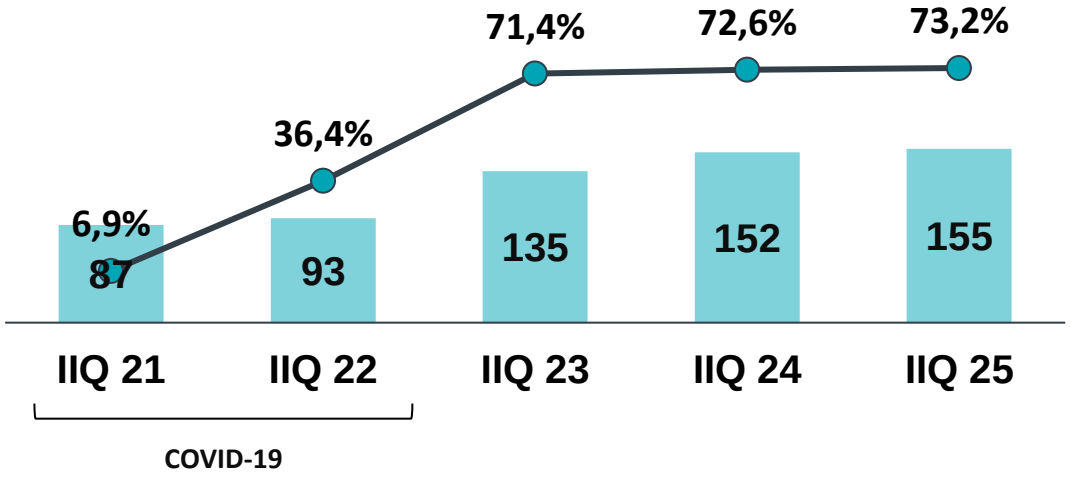
Indicadores Operativos de Hoteles

IRSA

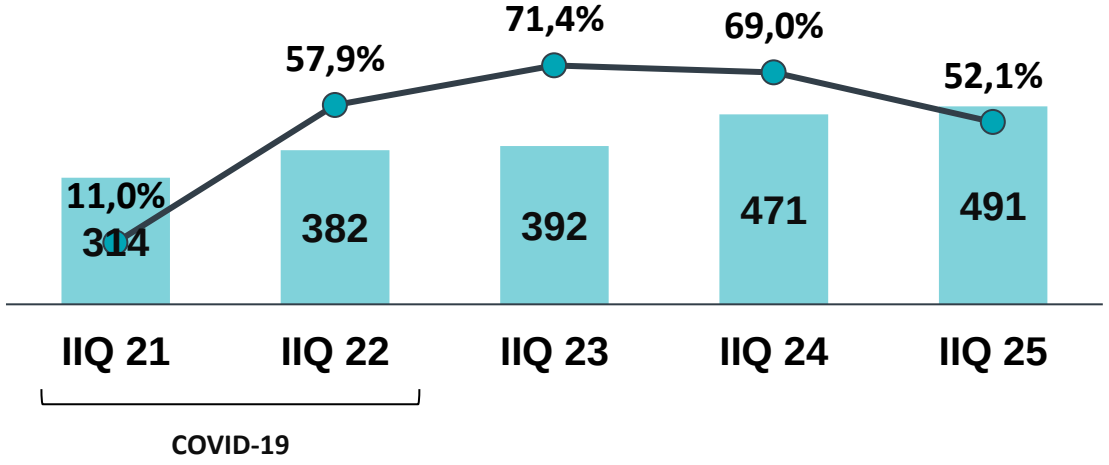
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación
(USD/hab. & %)



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



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



Adquisición de nuestro Shopping Mall N°16 (IIQ 25)

IRSA

"Terrazas de Mayo" (Provincia de Buenos Aires)

33.700 m2 de ABL

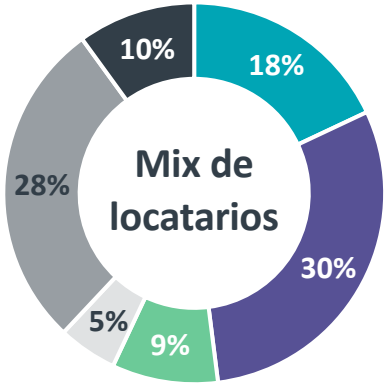
86 Locales

20 Stands

27,75 **Precio de compra** (en millones de USD)

- 60% Ya pagado
- 20% A la firma de la escritura
- 20% A los 36 meses

Oportunidad de recuperación en base a su potencial de mejora en términos de mix de locatarios y rentabilidad



- Indumentaria y calzado
- Entretenimiento
- Restaurante
- Electrodomésticos
- Servicios
- Otros

Adquisición Reciente

IRSA

Inmueble Lindero a Alto Avellaneda (Provincia de BA)

86.861 m2 Superficie total

12,2 Precio de compra (USD millones)

32.660 m2 Superficie construida

El Shopping de la Zona Sur del Gran Buenos Aires

Ranking de Alto Avellaneda dentro de nuestros shoppings:

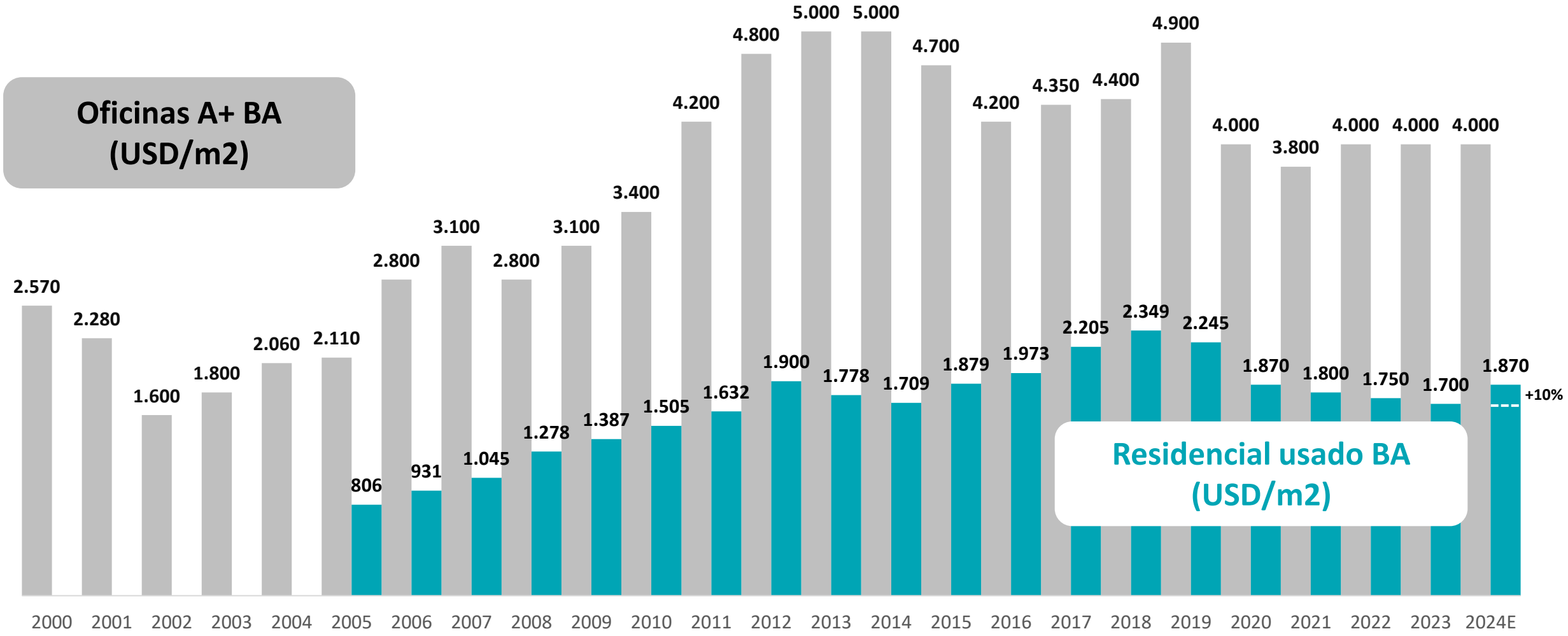
- **#4** Ventas
- **#4** Superficie de ABL
- **#4** Cantidad de Público

IRSA

Plan de Capex

Evolución de Precios de Real Estate en Argentina

IRSA



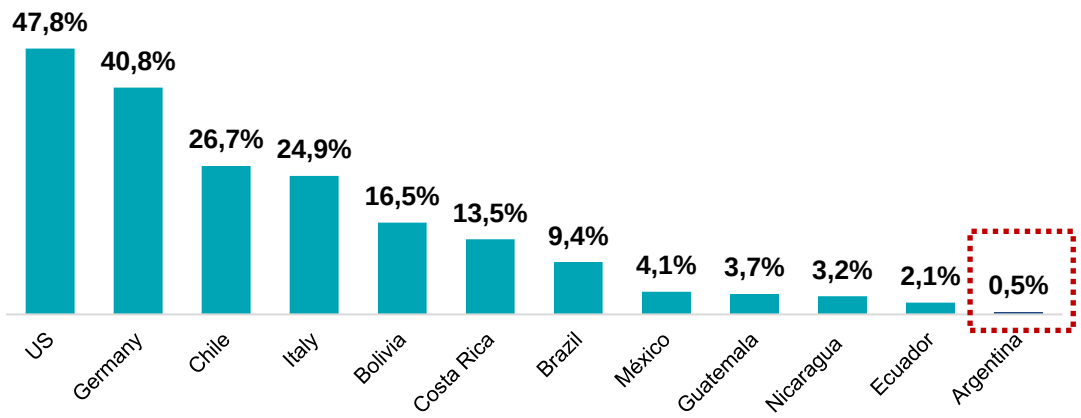
Source: L.J.Ramos & Reporte Inmobiliario

Argentine Residential Real Estate Industry Potential

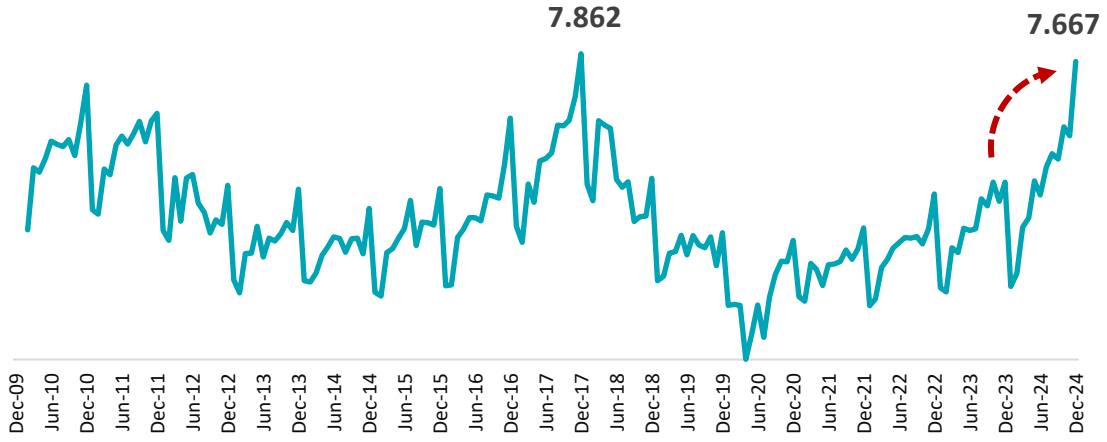
IRSA

Total Hipotecas comparado con otros países

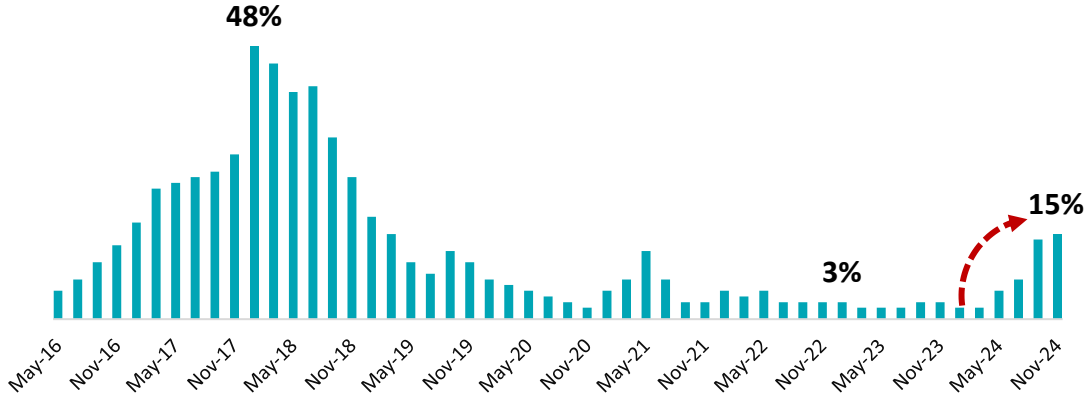
(as a % of GDP)



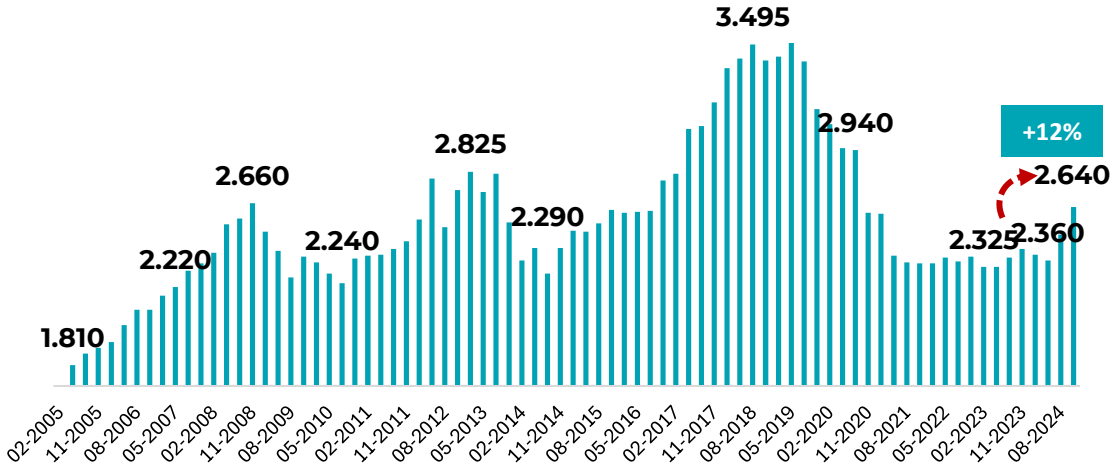
Evolución de escrituras en la Ciudad de Bs. As.



Hipotecas en la Ciudad de Buenos Aires (%)



Recoleta – Ciudad de Bs. As. (USD/m2)



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

Lanzamiento Proyecto “Ramblas del Plata”

IRSA

Ubicación premium al sur de Puerto Madero

El predio representa **1/3** de la superficie de Puerto Madero

- Área urbanizada
- Pasarelas peatonales puntos de acceso
- Espacio público y verde

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

Proyecto Edificio “Del Plata”: *Renders Preliminares*

IRSA

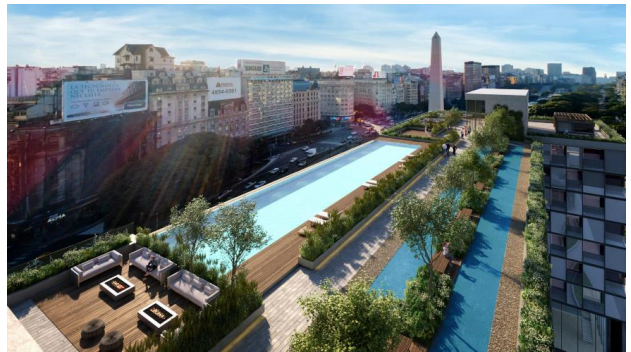
35.000
m2 vendibles

14
Pisos

720
Departamentos

4
Subsuelos de cocheras

November 24: Lanzamiento comercial de **Casa FOA**, exposición de diseño y arquitectura premium en Buenos Aires.



Proyecto “La Plata”: *Renders Preliminares*

IRSA

78.000
m2

~100.000
m2 construibles (en miles)

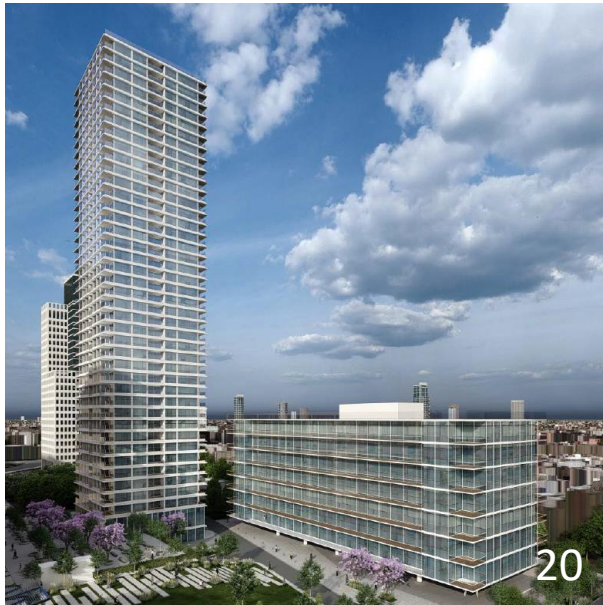
22.000
m2 de Shoppings

Ciudad de Buenos Aires
La Plata

La Plata es la 5ta ciudad más poblada de Argentina sin centros comerciales.

Proyecto “Polo Dot”: *Renders Preliminares*

IRSA



Polo Dot Office Park: *Renders Preliminares*

“Alto Rosario”: Potencial de Expansión Residencial

IRSA

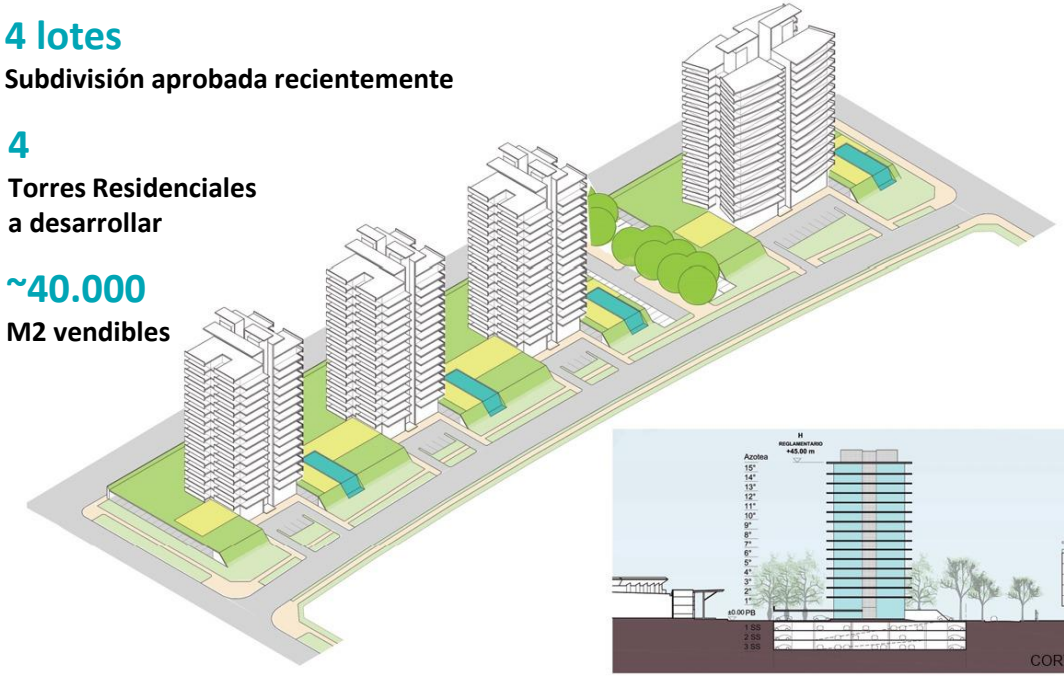
Transformación de un antiguo centro ferroviario en un Desarrollo de usos mixtos

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

“Nuevo Quilmes II”: Avance de Comercialización (Ezpeleta – BA)

IRSA

Enero 2025

De acuerdo con el acuerdo de permute firmado en IIQ 24, IRSA recibirá:

40% **De los m2 construibles de los macrolotes**

+

125 **Lotes unifamiliares**
Monto a recibir estimado
USD 23 MM

33 **Lotes unifamiliares ya vendido por ~USD 5 MM**

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

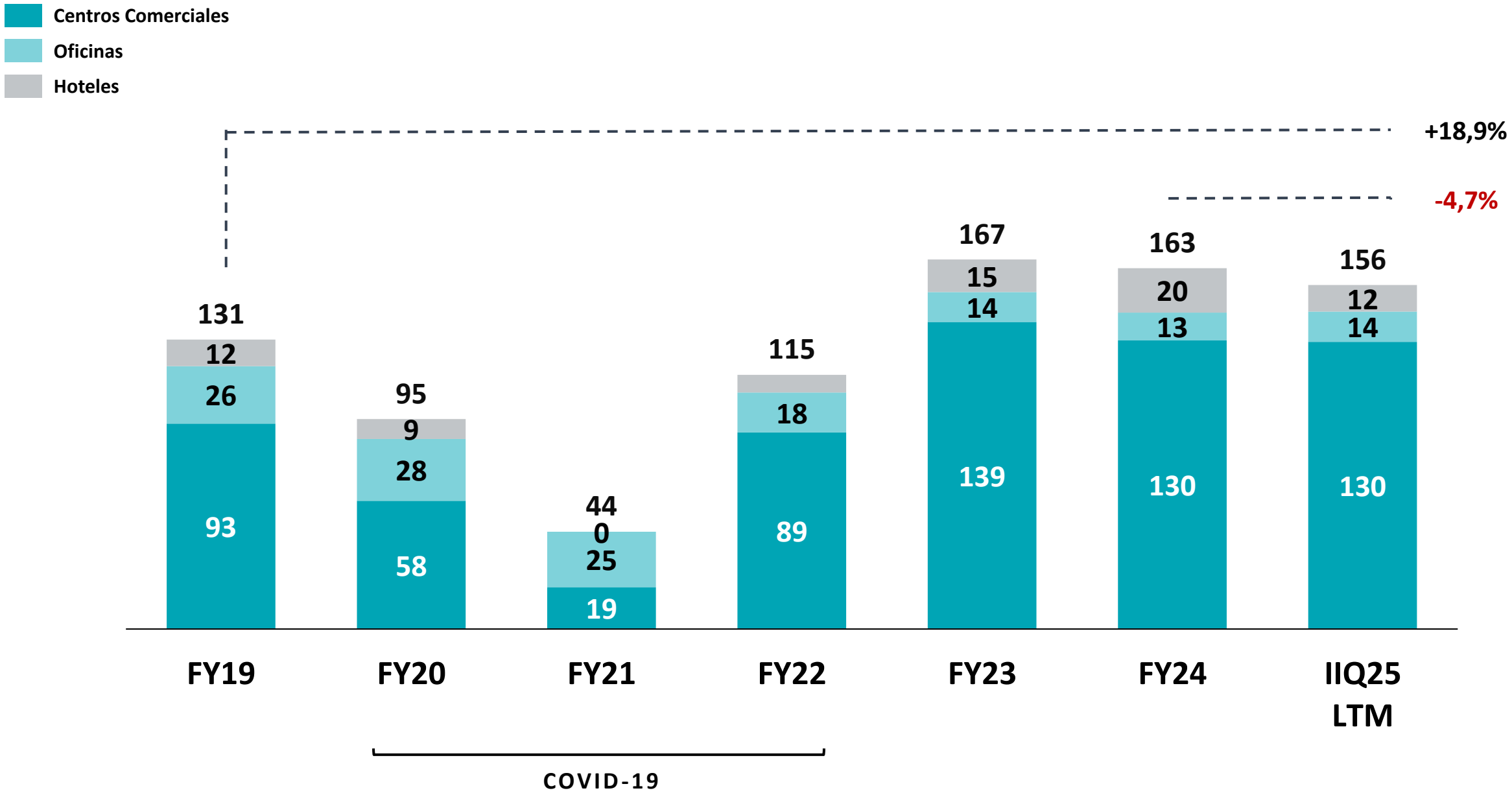
BYMA + BID

IRSA

Performance Financiera

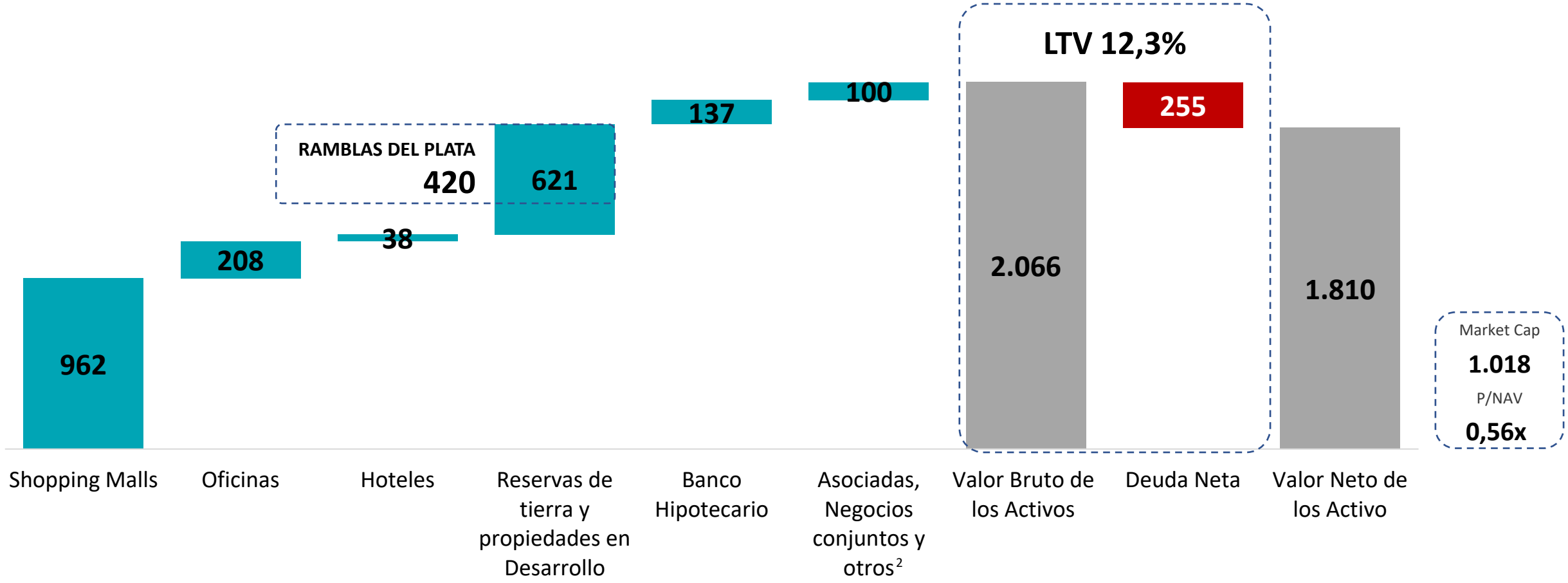
Evolución de EBITDA de Segmentos de Renta (En USD millones BNA)

IRSA



Valor neto de los activos (NAV)[1]

USD millones (FX oficial)



1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia al 30 de septiembre de 2024.
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.

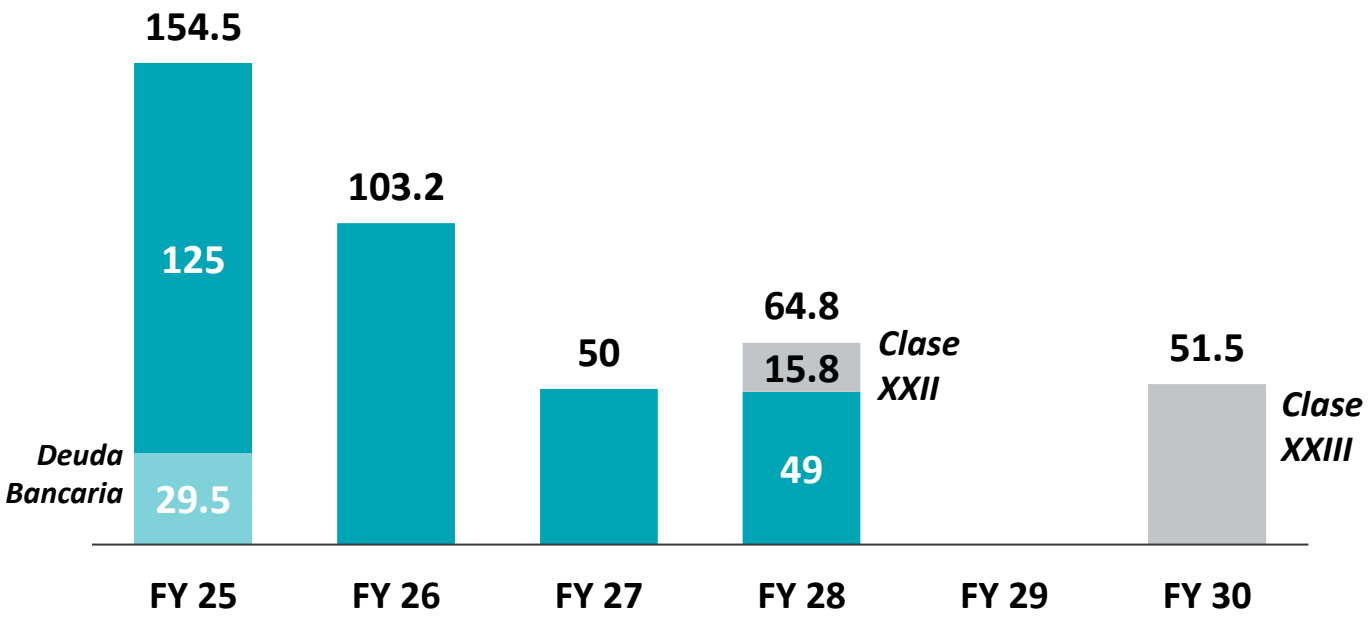
Esquema de Amortización de Deuda

IRSA

Al 31 de diciembre de 2024 (USD millones)

Deuda bruta	424.0
Deuda Neta* *Posterior al dividendo	255.4
Ratios	
Deuda Neta / EBITDA de Renta	1.64x
LTV (Deuda / Activos)	12.3%
Ratio de cobertura (EBITDA / Intereses)	8.9x

Esquema de Amortización



Distribución de Dividendos y Programas de Recompra

IRSA

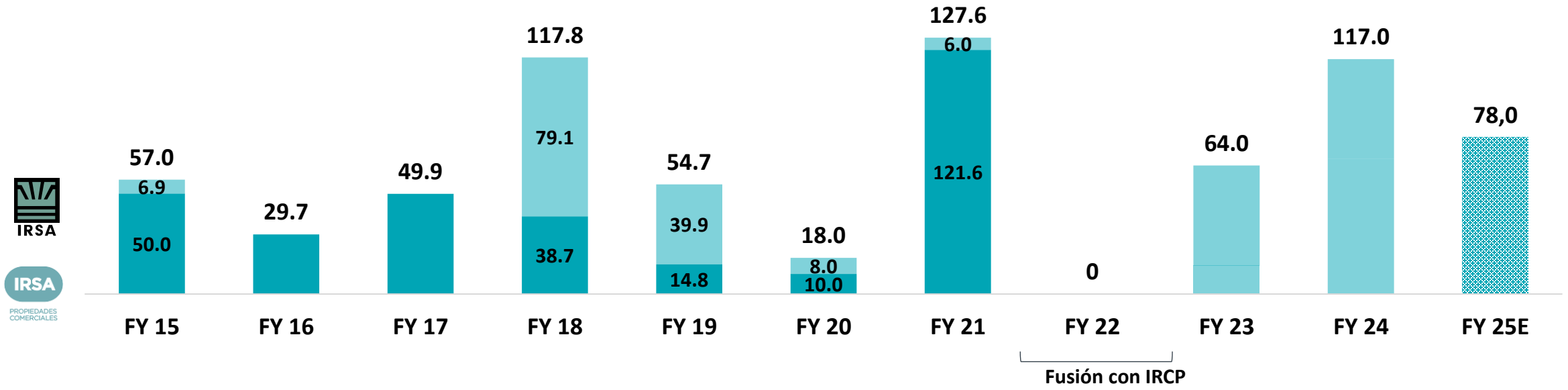
Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

	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)



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
- **IRSA IPO**
  BA & NY LISTING

1997
- **CRESUD US LISTING**
  Follow on
  USD 92 MM

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

2006
- **BRASILAGRO IPO**
  USD 276 MM
  Company Foundation

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

2012
- **BRASILAGRO US LISTING**

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

2018/9
- **DEBT REFINANCING**
  CRESUD USD 246 MM
  IRSA USD 227 MM

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**

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