



# Presentación Institucional

IIQ 2026



IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

La valentía de hacerlo real



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

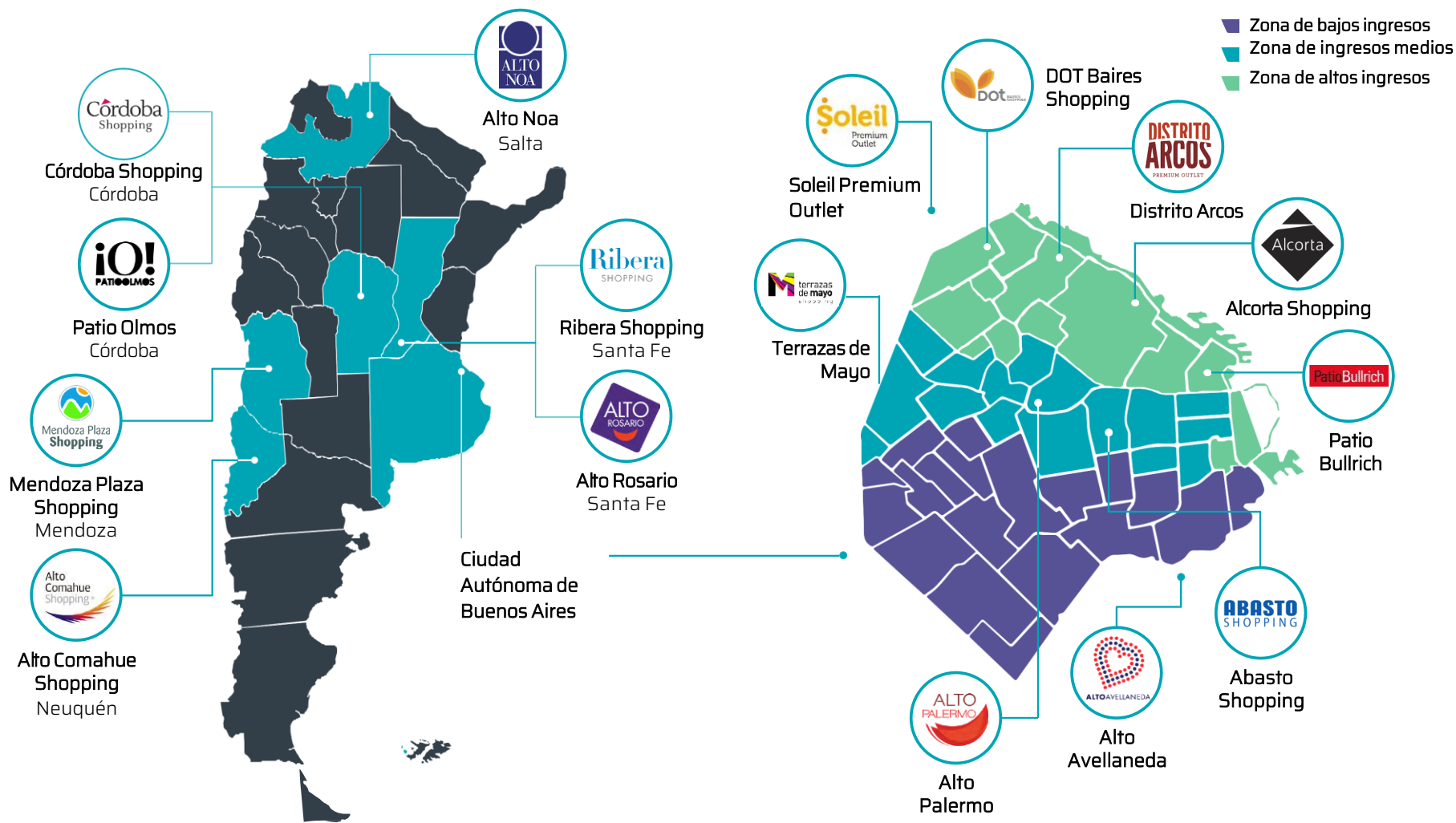


## FINANCIERO



## Centros Comerciales

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

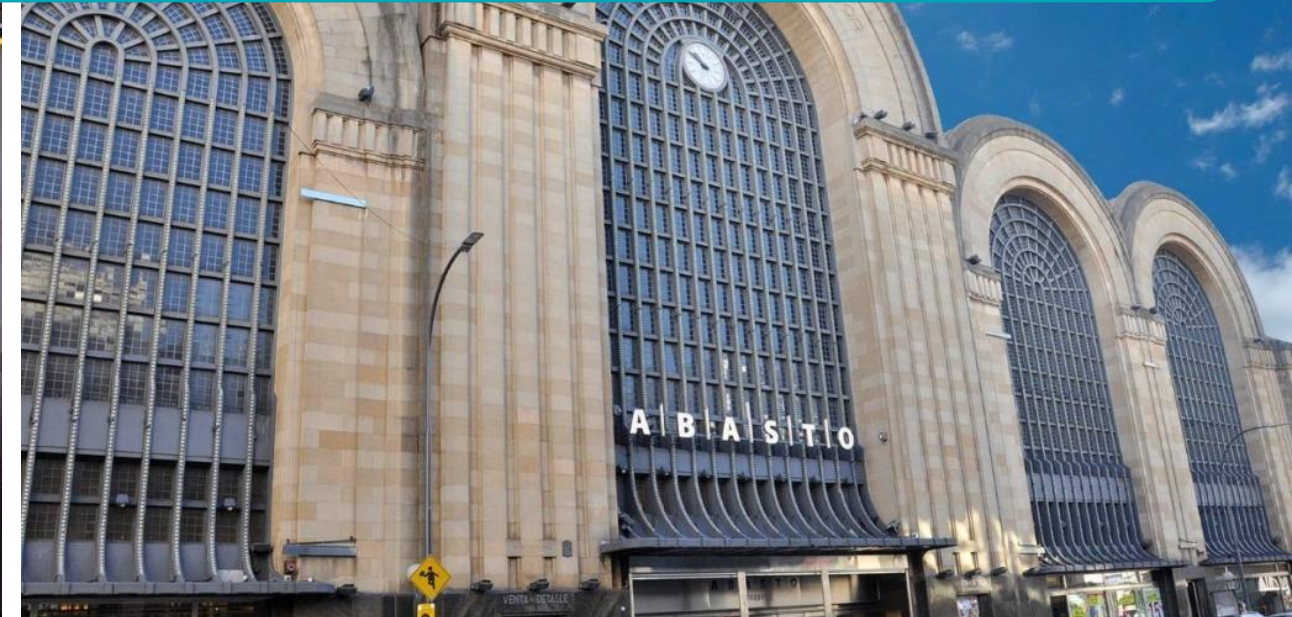




# Portfolio Premium: Centros Comerciales



Alto Palermo (CABA)



Abasto (CABA)



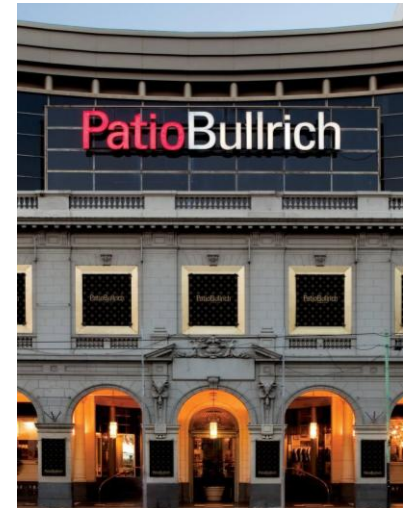
DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)



## Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

58

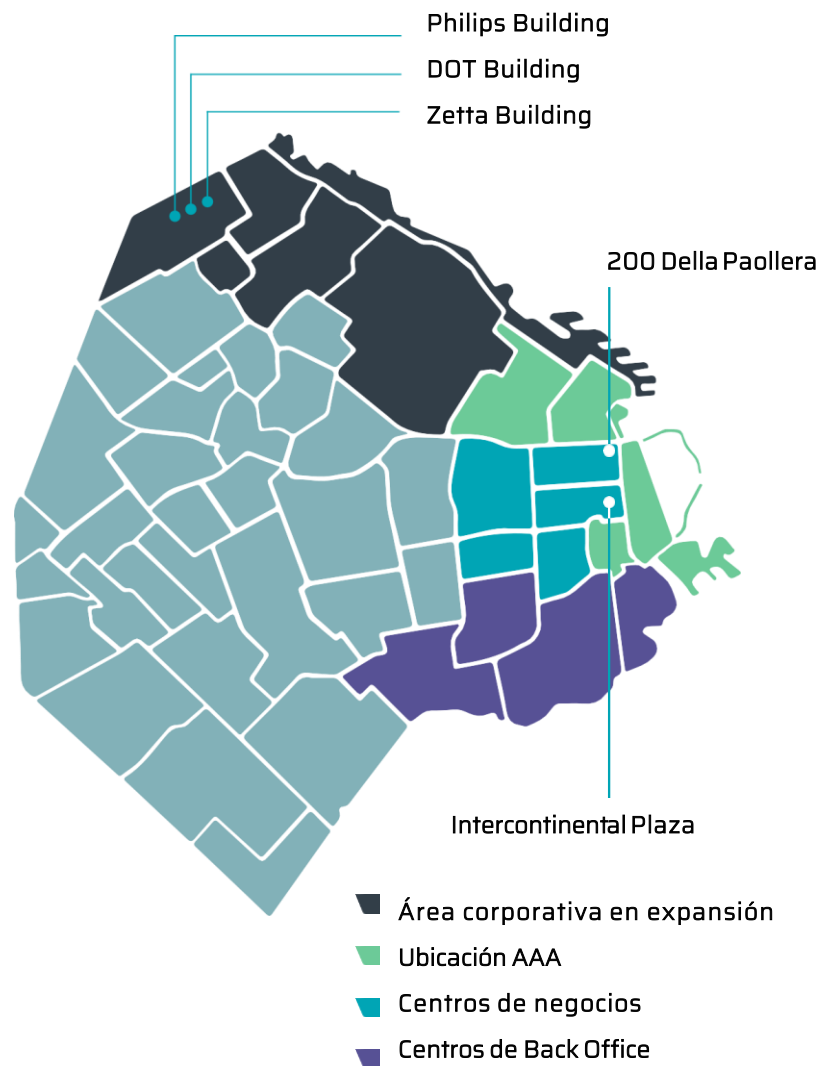
m2 de ABL  
(en miles)

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

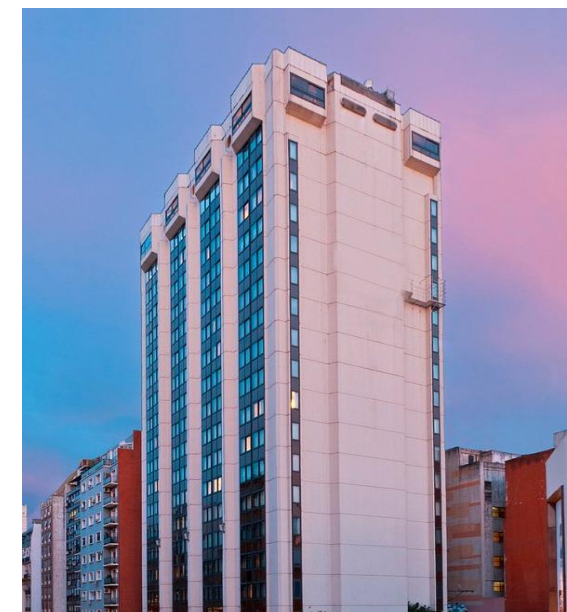
Llao Llao Resort  
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel  
(CABA)



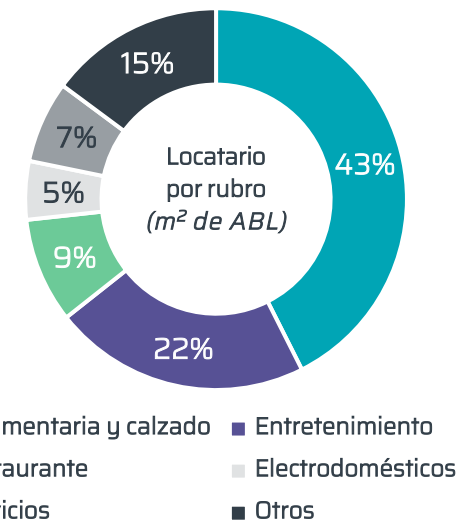
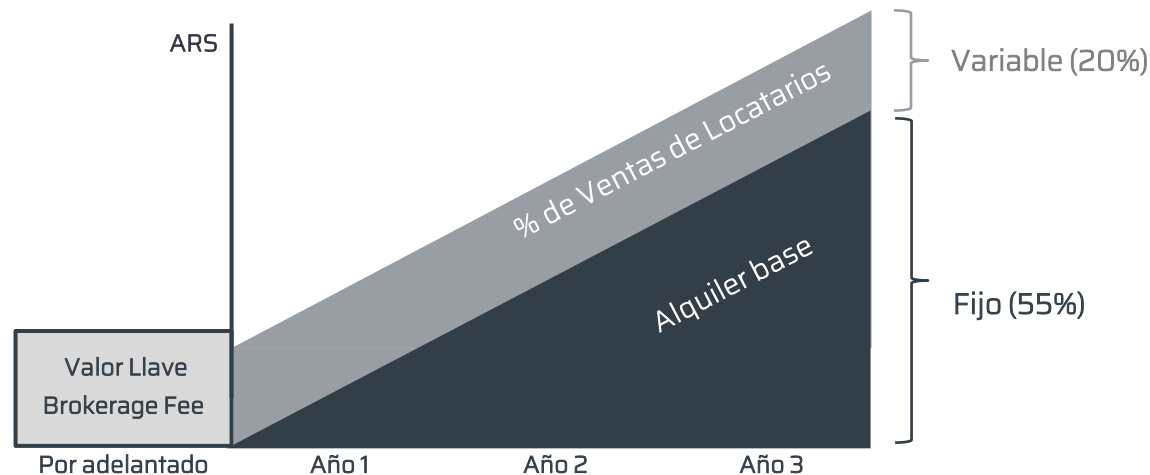
Libertador Hotel  
(CABA)



## 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.

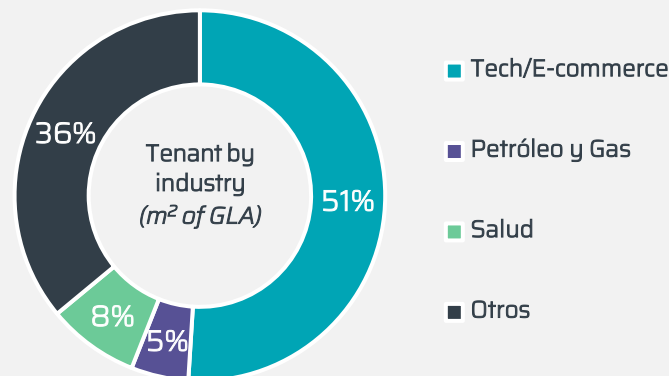


\*FY 2025

## USD Linked (Oficinas & Hoteles)

### Oficinas

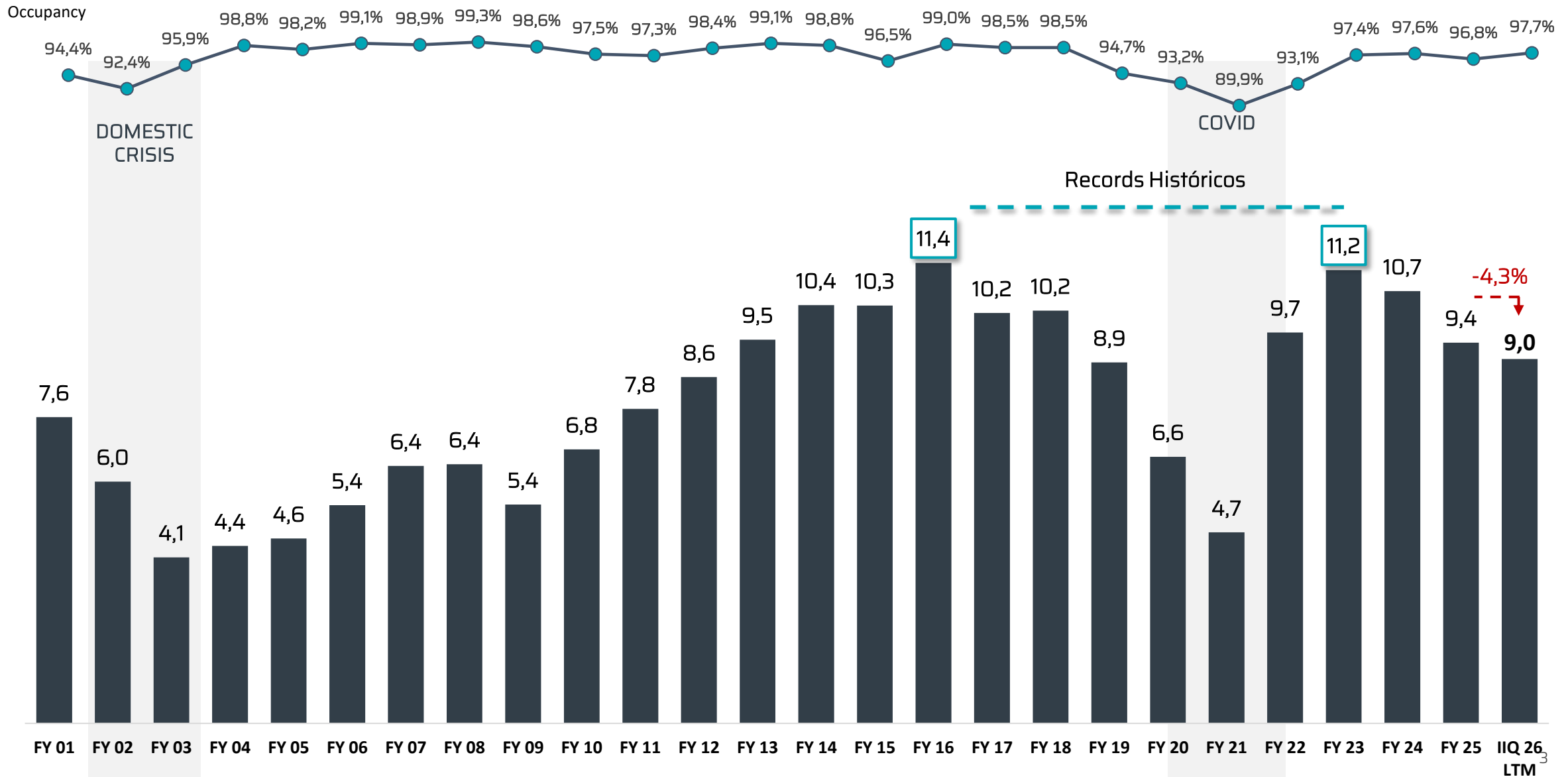
- 3-años plazo promedio
- Contratos denominados en US dólares
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado



### 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>



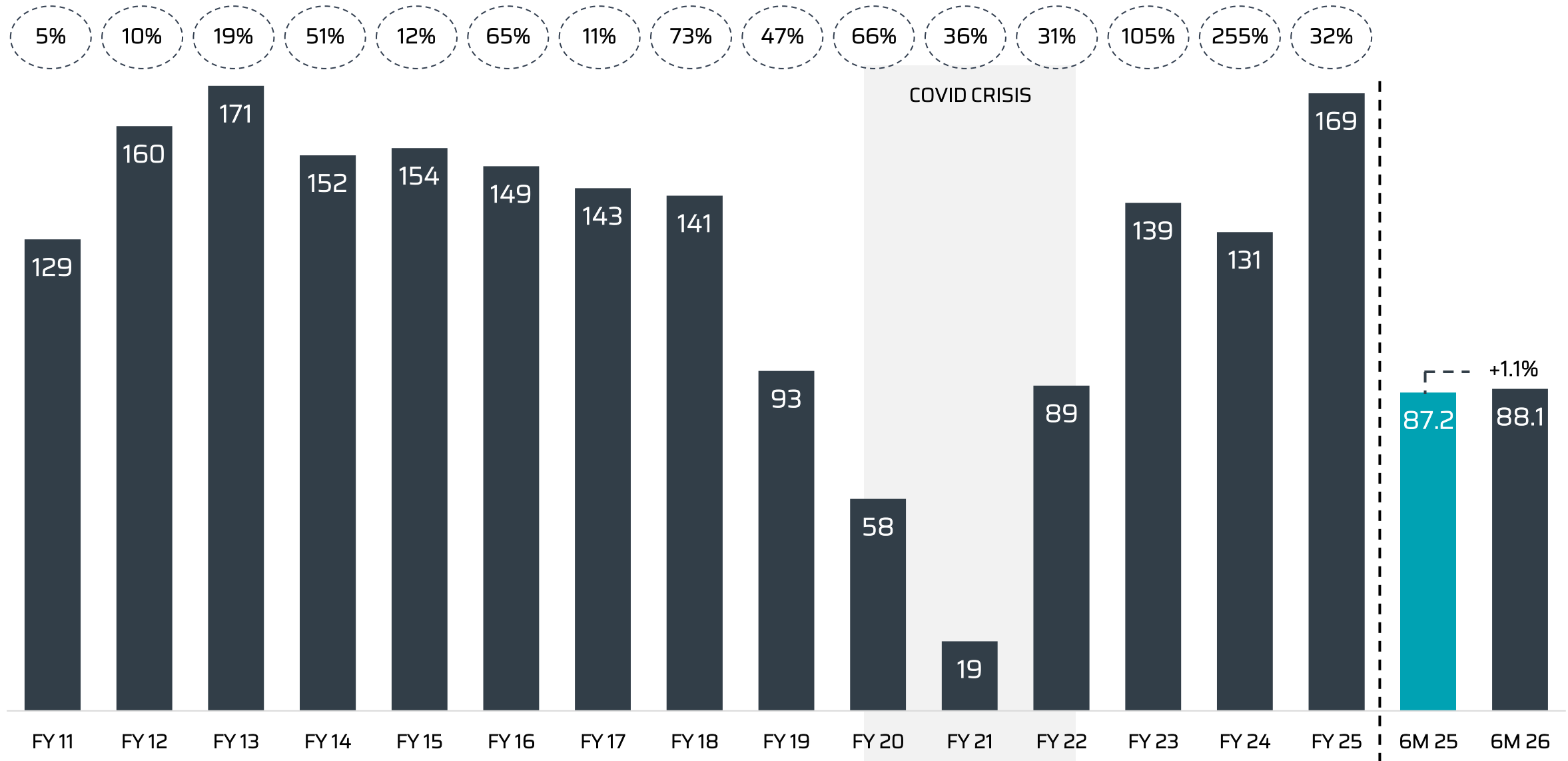
1. Cifras en ARS en términos reales al 31 de diciembre de 2025, ajustados por inflación con índice IPC.

2. Cifras LTM se calculan como la suma de los últimos cuatro trimestres de las ventas reales de locatarios de centros comerciales en términos reales al 31 de diciembre de 2025, dividida por los metros cuadrados de ABL al IIQ 26.



# Evolución de EBITDA de Centros Comerciales (USD MM)

Devaluación del Tipo de Cambio Nominal

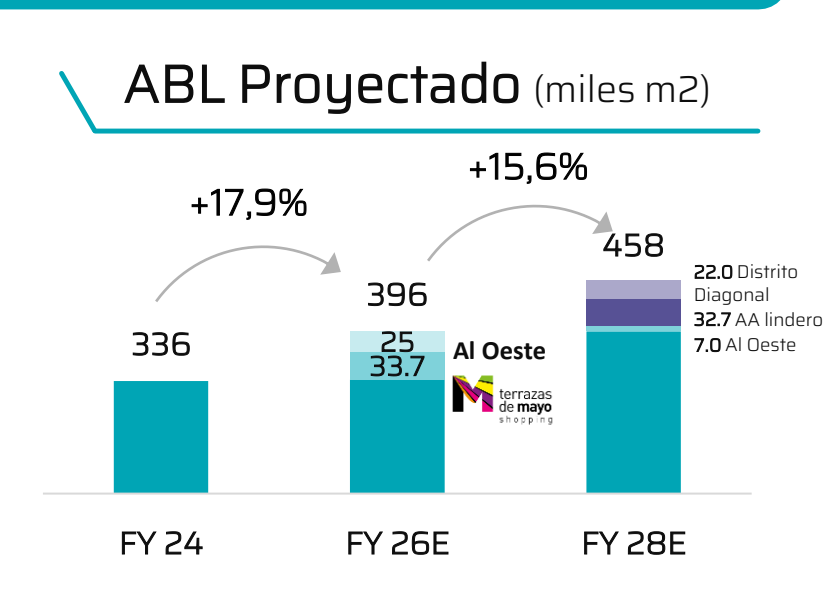


**Terrazas de Mayo**  
Shopping Mall  
USD 27,75 mm

20 Stands  
86 Locales  
~33.720 m2 de ABL

**Al Oeste Shopping**  
CABA  
USD 9 mm

20.000 m2 de ABL



**Terrano lindero**  
Alto Avellanada Mall  
USD 12,2 mm

PROPIEDAD ADQUIRIDA FUTURA  
EXPANSIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

86.861 m2 totales  
32.660 m2 construidos

**ALTO AVELLANADA SHOPPING MALL**

Ranking del Alto Avellanada dentro del Portfolio:  
# 4 Ventas / ABL / Visitantes

**Desarrollo Distrito Diagonal**  
Ciudad de La Plata

22.000 M2 de ABL

Inversión Estimada USD 45 mm

Apertura Estimada 1H 2027



**PatioBullrich**



**ABASTO**  
SHOPPING

**ADOLFODOMINGUEZ**

**D&G** **MONT BLANC**  
DOLCE & GABBANA



**DECATHLON**

**VICTORIA'S SECRET**



**The Kooples** **maje**

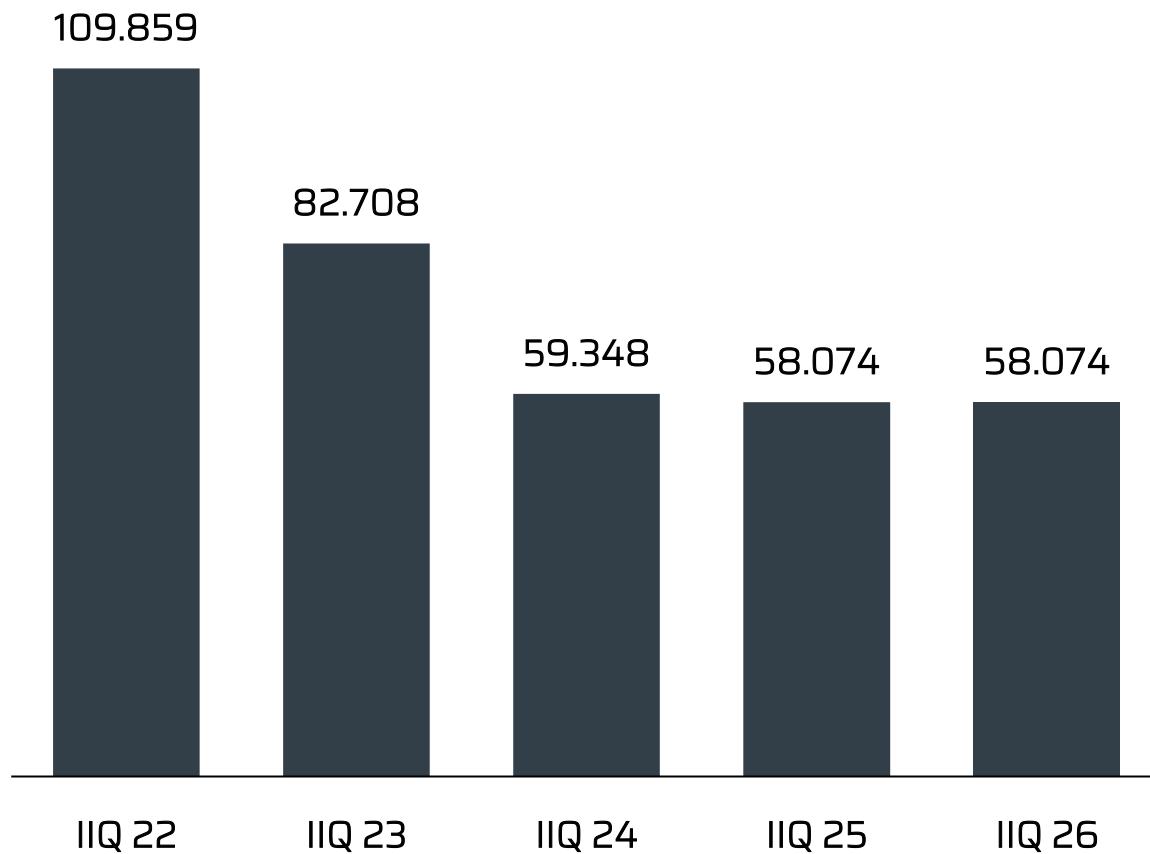


**sandro**  
PARIS

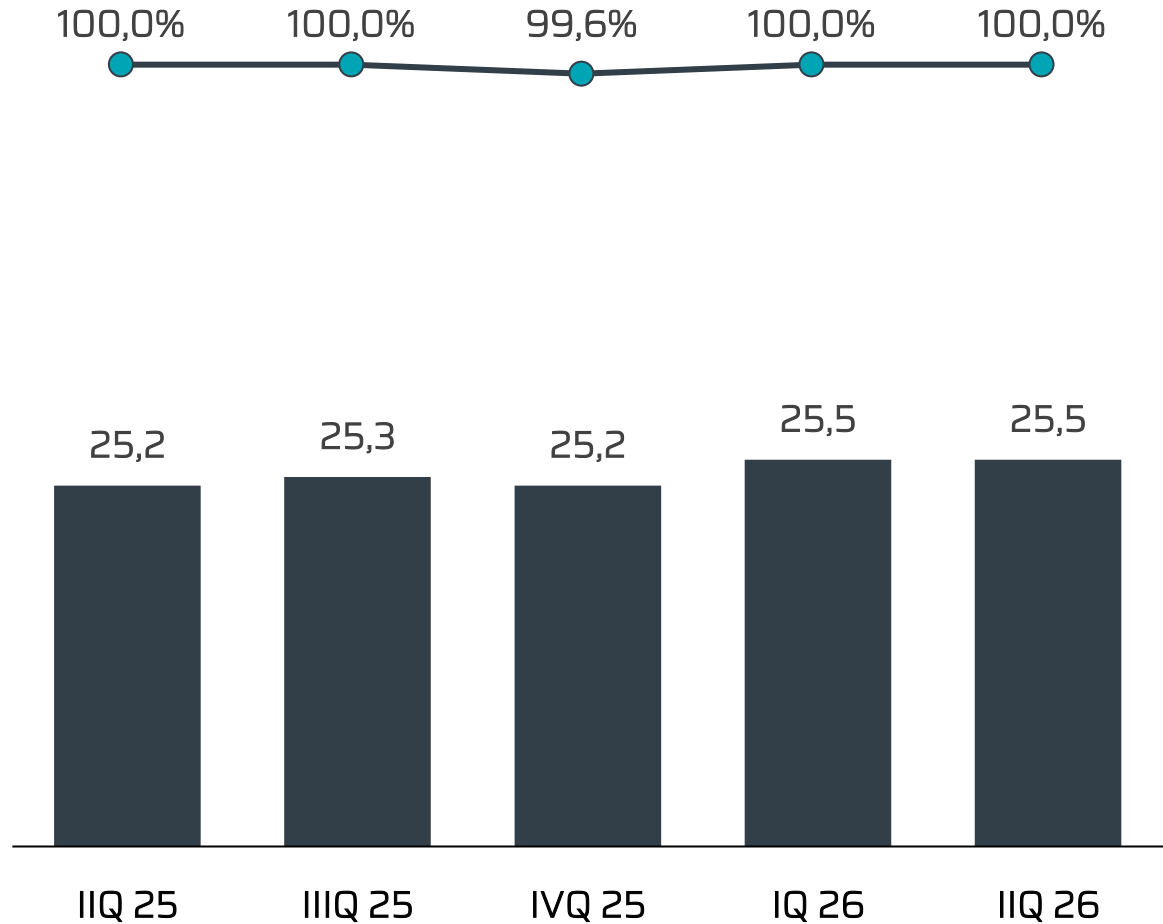


**DECATHLON**

## Stock (GLA: Sqm)



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

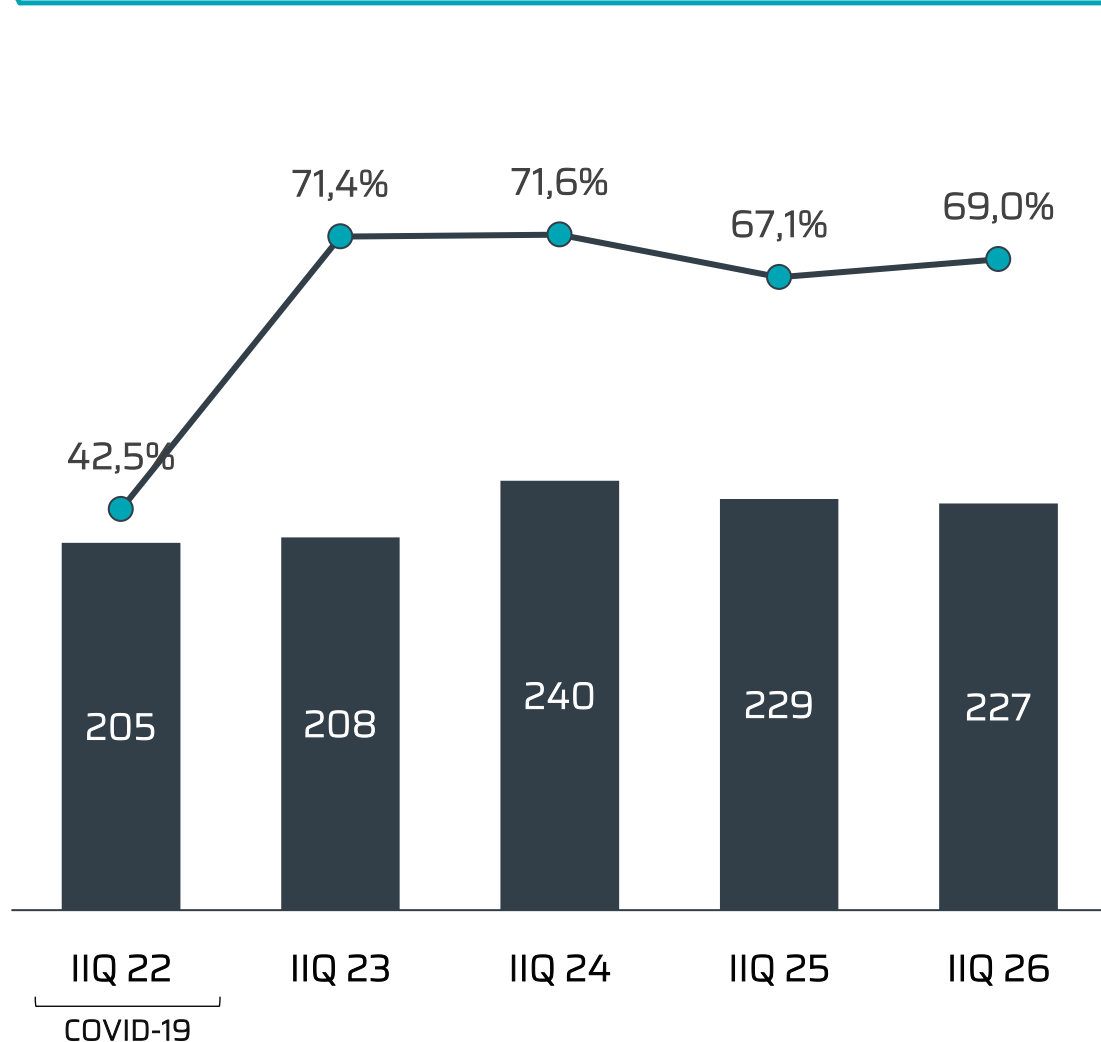


\*No incluye clase B (edificio Philips)



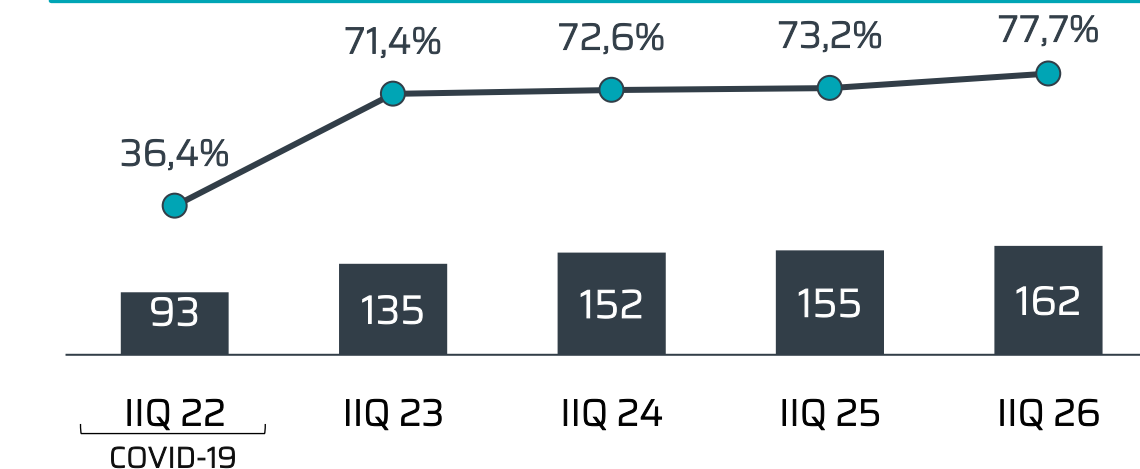
## Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/room & %)

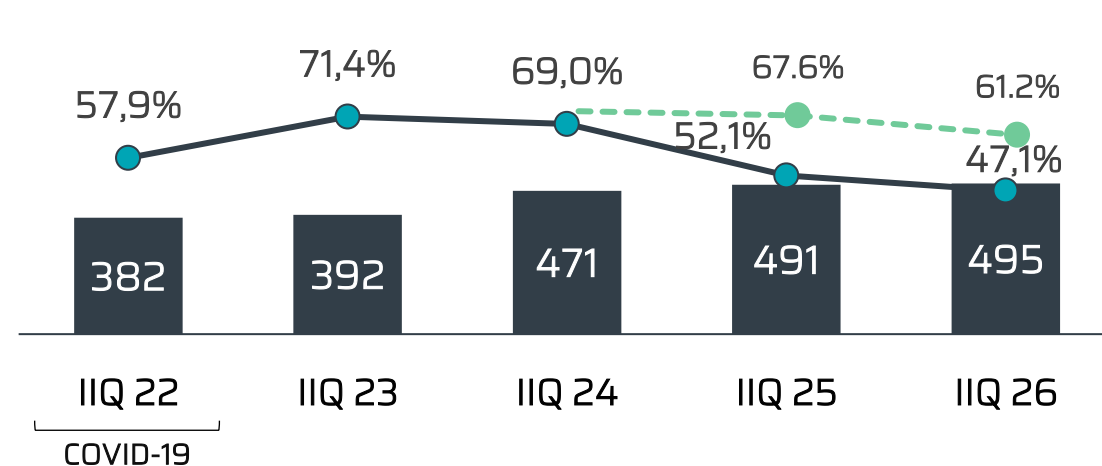


## Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



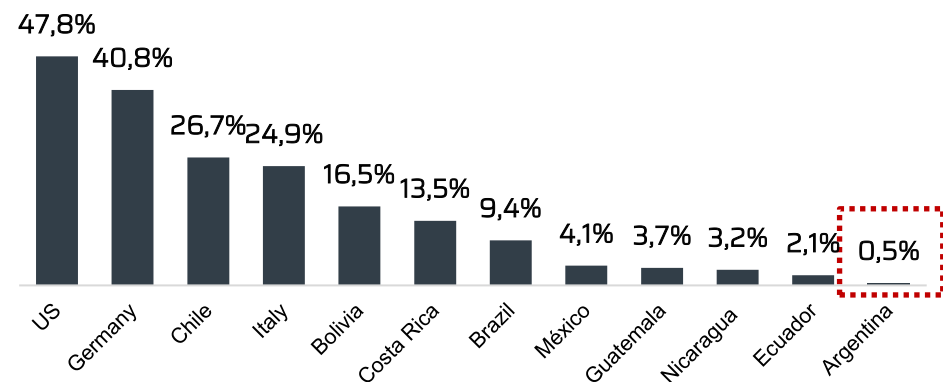
## Llao Llao: Rate & Occupancy (USD/room & %)



--- Ocupación excluyendo las habitaciones actualmente en obra

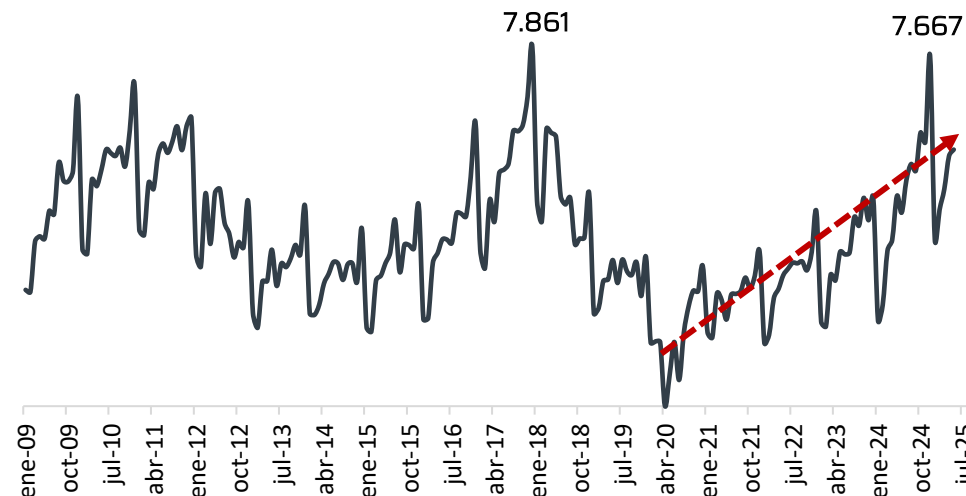
## Total Hipotecas Comparado con Otros Países

(como % del PIB)



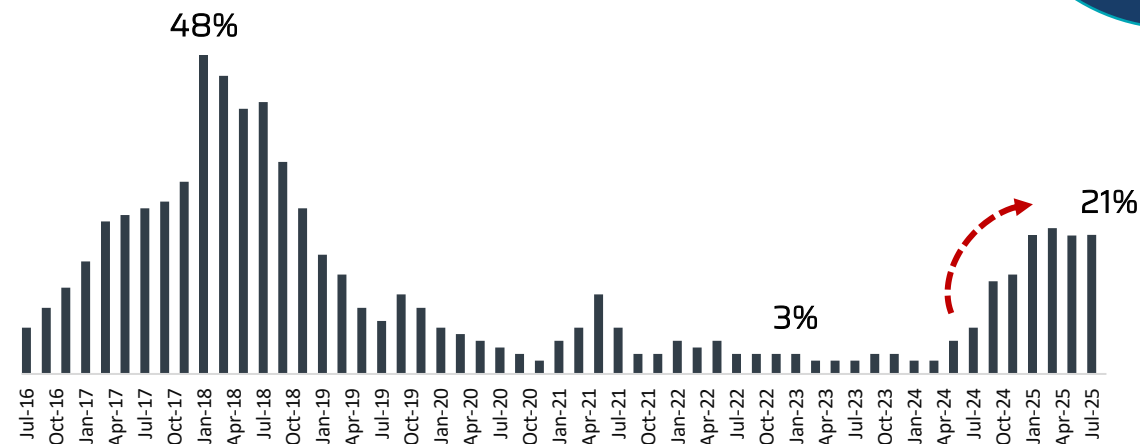
**~300k**  
m2 vendibles  
A recibir de proyectos  
residenciales futuros  
(por permutas y desarrollos)

## Evolución de las Transacciones en CABA



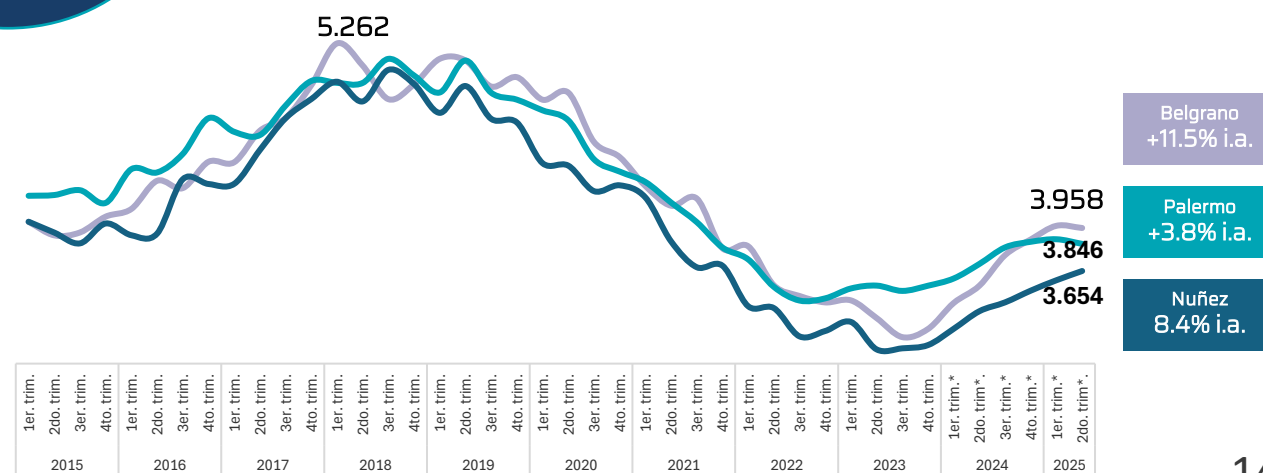
## Transacciones firmadas con hipotecas

(%)



## Precios Residenciales – Nuevos (USD/m2)

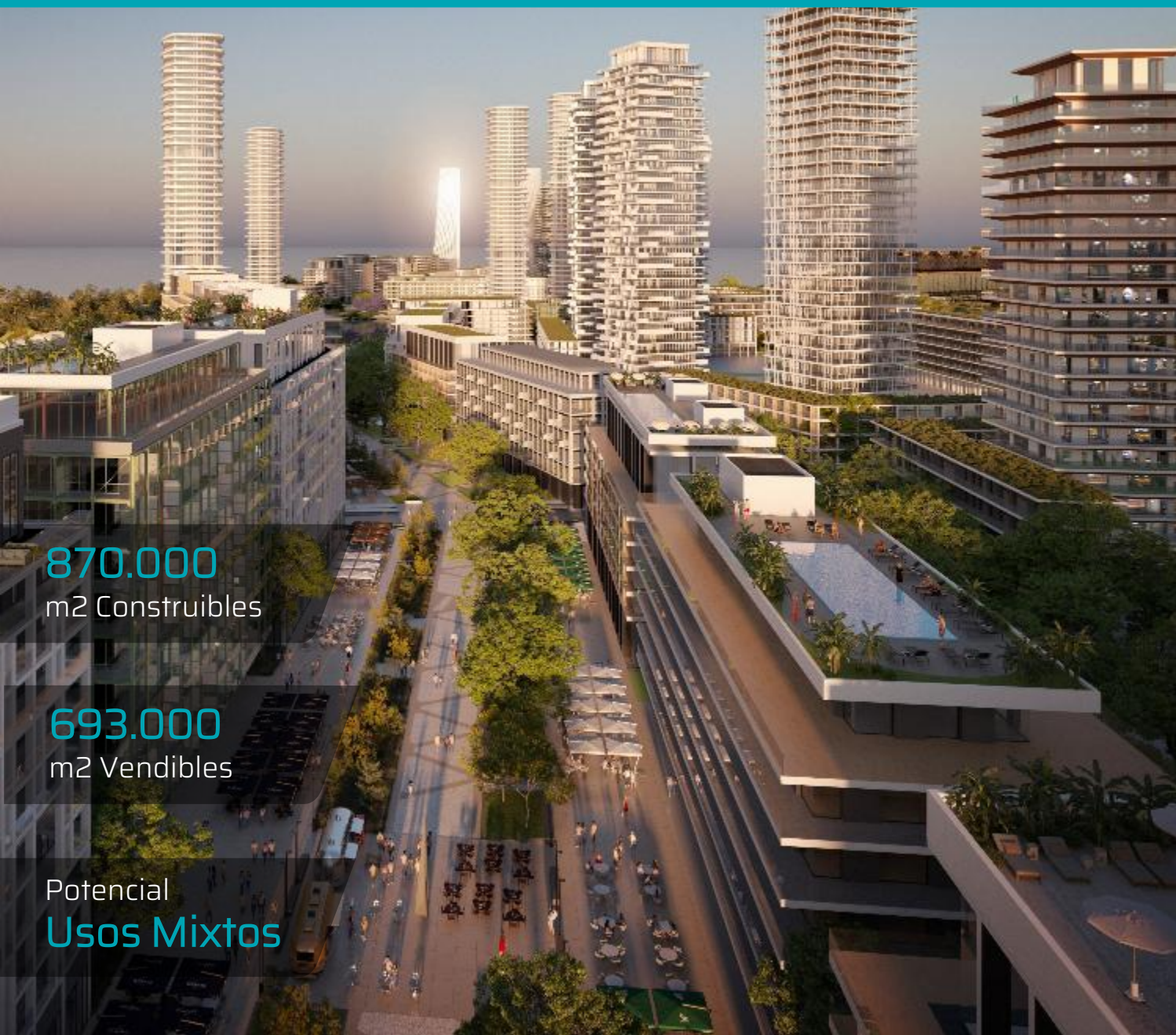
Ciudad de Buenos Aires – Barrios Premium



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



# Ramblas del Plata: Avance en la Comercialización del Proyecto



Premium Location  
South Puerto Madero

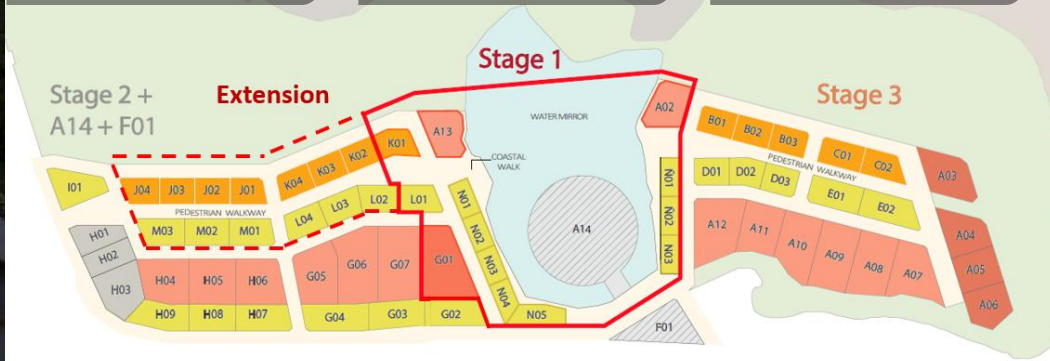
870.000  
m2 Construibles

693.000  
m2 Vendibles

Potencial  
Usos Mixtos

## Progreso de Comercialización

15 lotes 2 ventas & 13 permutas	USD 93 MM Ventas y Permutas	~124.000 m2 Superficie vendible
------------------------------------	--------------------------------	------------------------------------

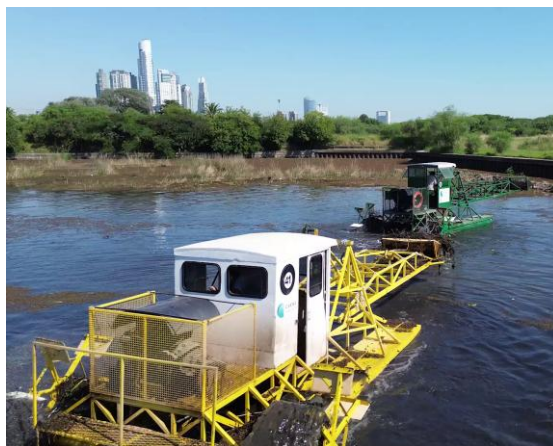


Stage 2 + Central Bay 216k saleable sqm	Stage 1 + Extension 207k saleable sqm	Stage 3 270k saleable sqm
-----------------------------------------------	---------------------------------------------	---------------------------------



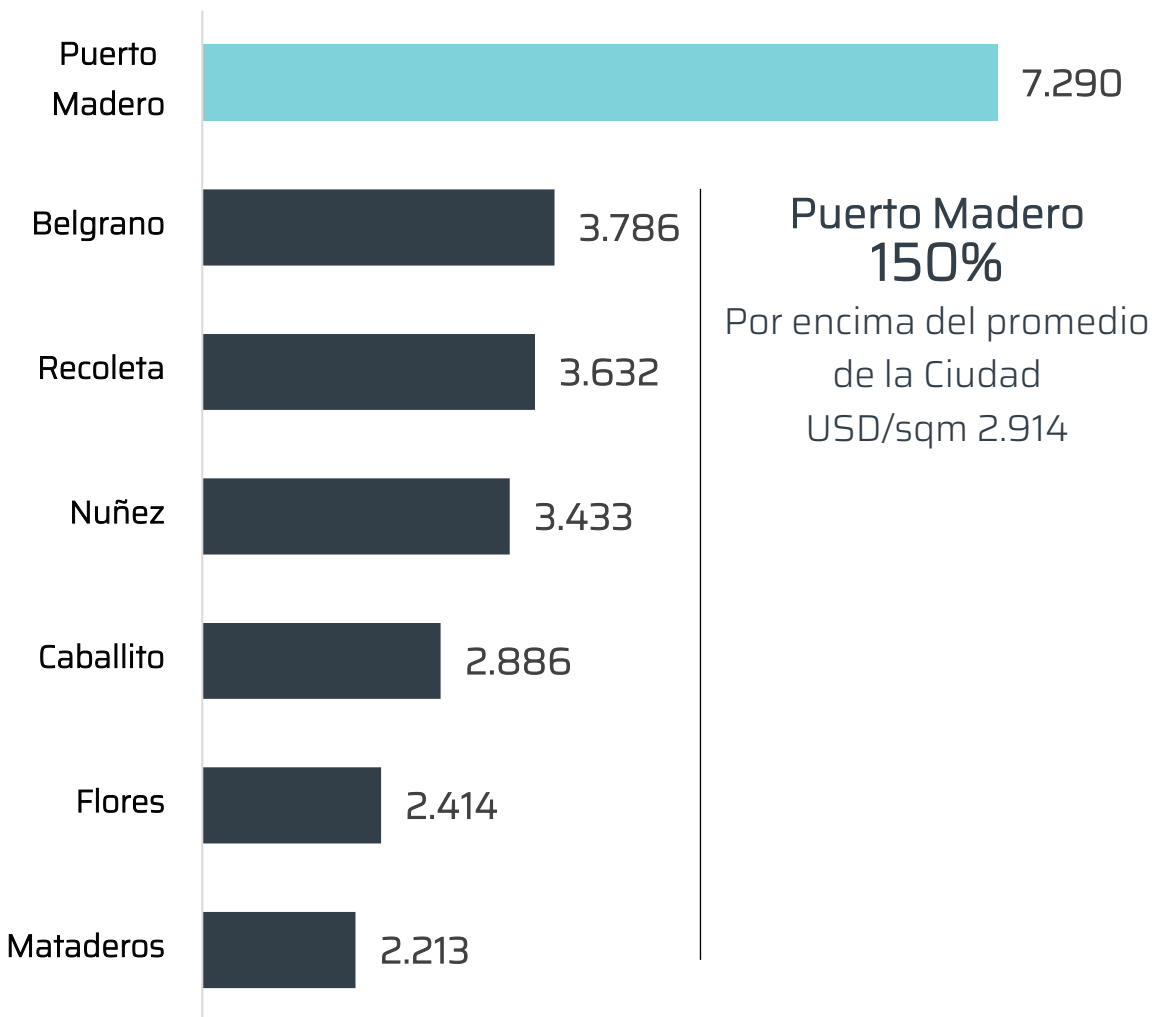


- Infraestructura Etapa I en ejecución (20% de avance)
- Movimientos de suelo y tablestacado Bahía Central y Boulevard
- Red vial y pluvial en avance
- Plantación de bosque buffer y saneamiento de la bahía
- Redes de agua, cloaca, cañeros eléctricos y gas adjudicadas

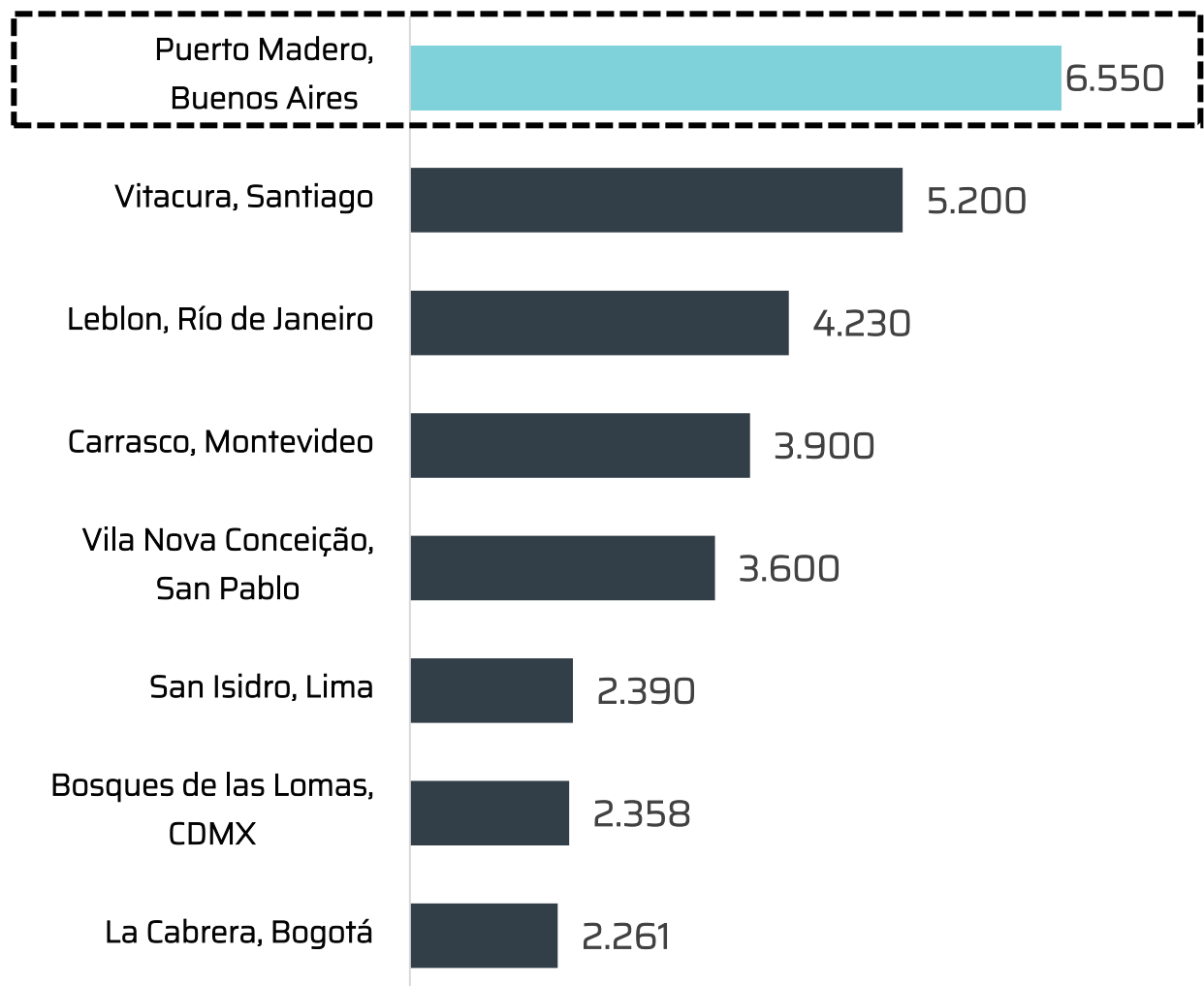




## Mercado Local Top (USD/m2- Departamentos nuevos)



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





# Otros Desarrollos de Usos Mixtos

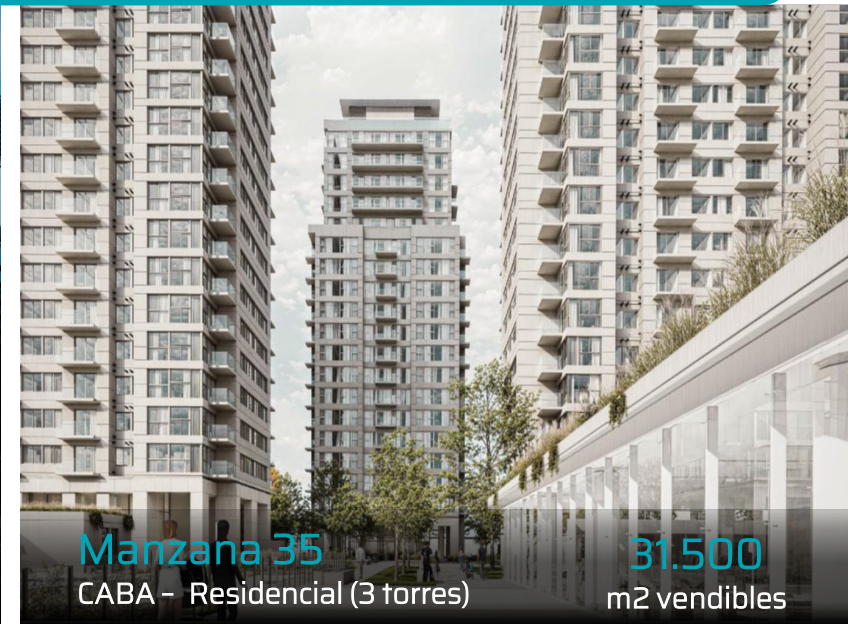
EN DESARROLLO



**Distrito Diagonal Shopping** 22.000  
La Plata - Provincia de Bs. As. m2 de ABL



**Edificio del Plata** 35.000  
CABA - Residencial m2 vendibles



**Manzana 35** 31.500  
CABA - Residencial (3 torres) m2 vendibles



**EXPANSION ZETTA (POLO DOT)** 13.500  
CABA - Oficinas m2 vendibles



**EXA + GIGA (POLO DOT)** 37.000  
CABA - Residencial/Oficinas m2 de ABL



**Expansiones en Centros Comerciales**



## BERUTI

(RETAIL)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 8.900  
Superficie ABL m<sup>2</sup>: 7.800



## INTERCONTINENTAL PLAZA II

(OFICINAS)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 9.400  
Superficie ABL m<sup>2</sup>: 7.500



## LINDERO CÓRDOBA SHOPPING

(OFICINAS)  
Córdoba, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 5.000  
Superficie ABL m<sup>2</sup>: 4.823



## POLO DOT GIGA Y EXA

(OFICINAS / RESIDENCIAL)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie ABL m<sup>2</sup>: 38.395



## CABALLITO

(USOS MIXTOS)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 86.387  
Superficie vendible m<sup>2</sup>: 75.277



## LA ADELA

(USOS MIXTOS)  
Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 3.951.227



## PARCELAS ROSARIO

(RESIDENCIAL)  
Santa Fe, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 48.126  
Superficie vendible m<sup>2</sup>: 41.390



## TERRENO MONTEVIDEO

(RESIDENCIAL)  
Montevideo, Uruguay  
Superficie vendible m<sup>2</sup>: 123.944



## CABALLITO MANZANA 35

(RESIDENCIAL)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 57.192  
Superficie vendible m<sup>2</sup>: 31.257



## LA PLATA

(USOS MIXTOS)  
Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 81.341



## PASEO COLÓN

(OFICINAS)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 13.690  
Superficie ABL m<sup>2</sup>: 9.500



## TERRENO NEUQUÉN

(RESIDENCIAL)  
Neuquén, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 57.000  
Superficie vendible m<sup>2</sup>: 42.800



## RAMBLAS DEL PLATA

(USOS MIXTOS)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 734.175  
Superficie vendible m<sup>2</sup>: 587.341



## LA PLATA

(RETAIL)  
Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 35.212  
Superficie ABL m<sup>2</sup>: 22.844



## POLO DOT AMPLIACIÓN ZETTA

(OFICINAS)  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 15.940



## TERRENO LUJÁN

(ACCESO OESTE)  
(USOS MIXTOS)  
Buenos Aires, Argentina  
Superficie construible m<sup>2</sup>: 464.000



## 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

### Cuatro centros comerciales con paneles solares



Mendoza Plaza Shopping



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 850 M**

Inversión social (IRSA y Fundación IRSA)



**+150**

Alianzas con ONGs



Fundación IRSA



**+150.000**

beneficiarios



**+700**

Actividades



conectados con vos

Centro de Servicios

**+340.000** 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





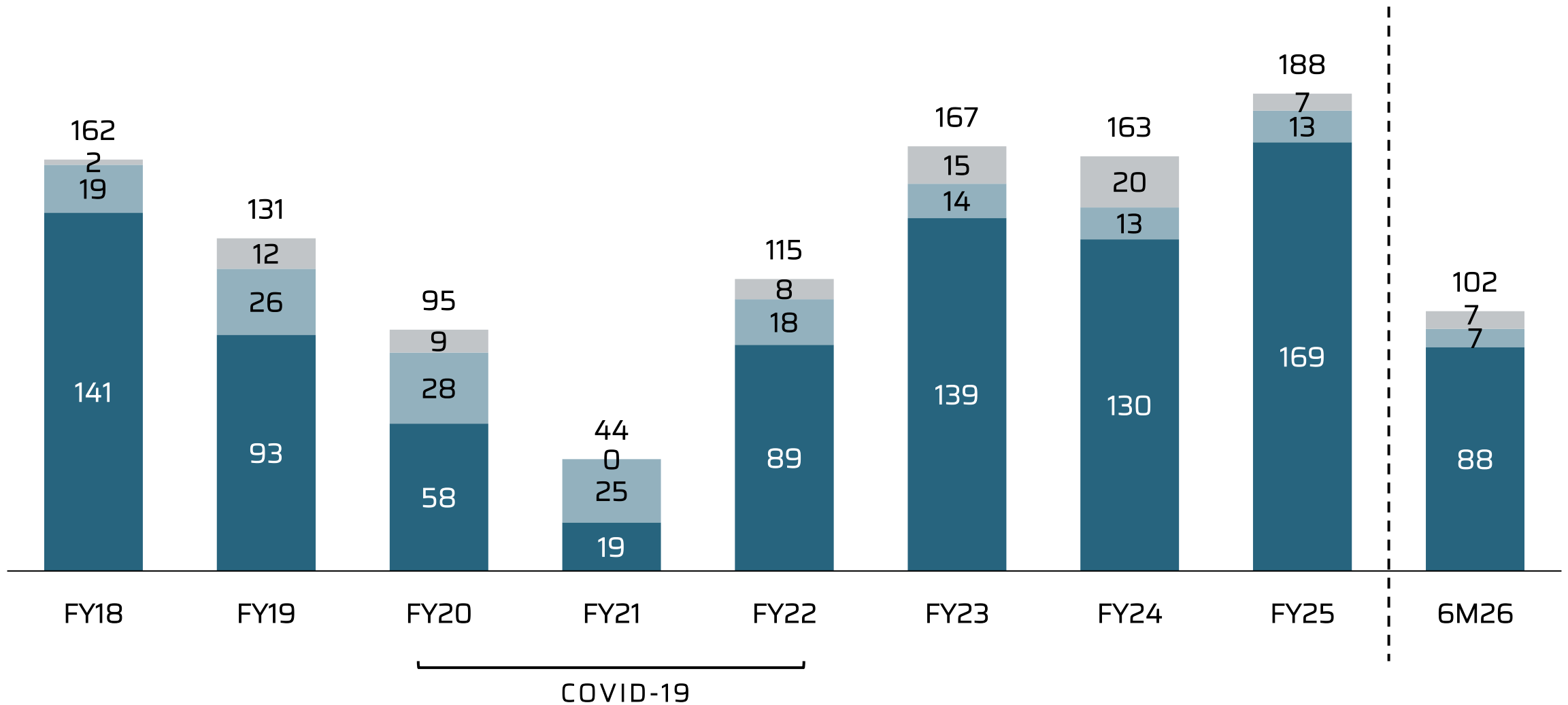
IRSA

# Performance Financiera



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

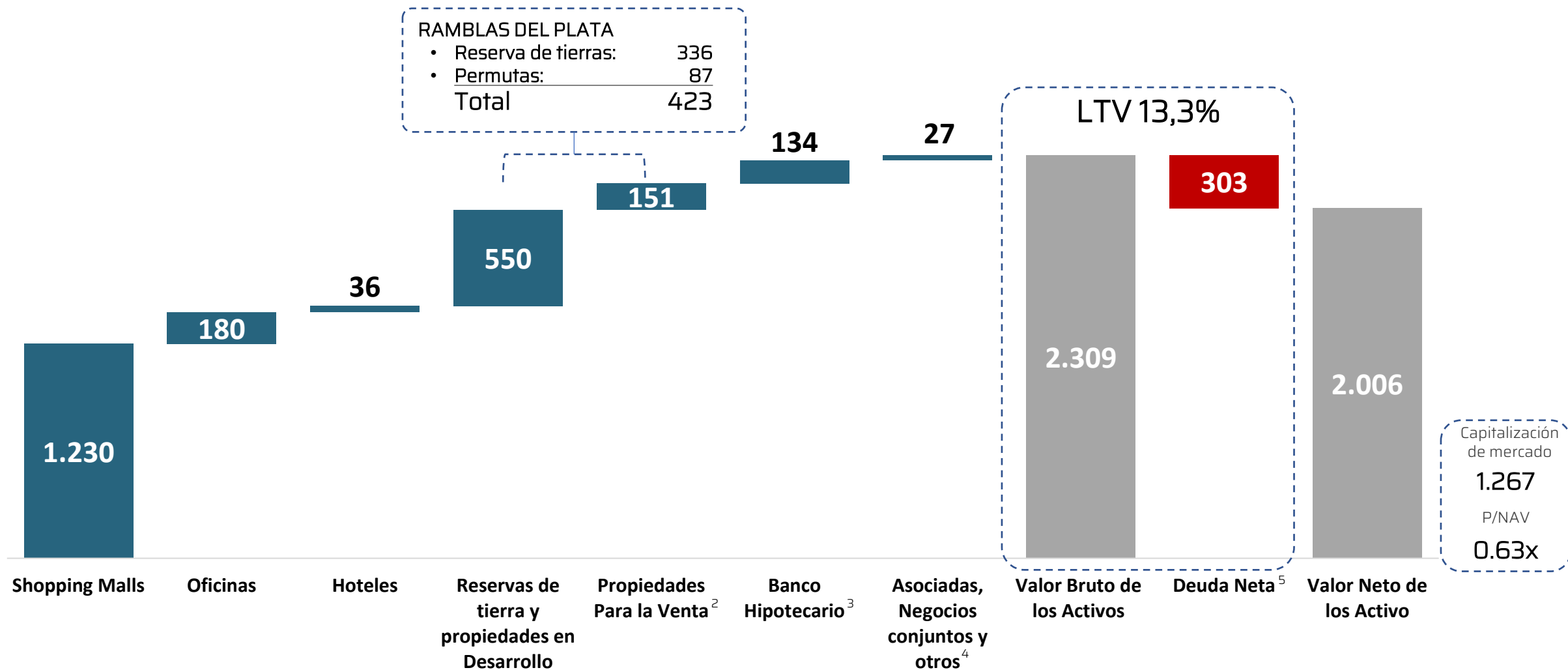
- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles





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

USD Millones



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

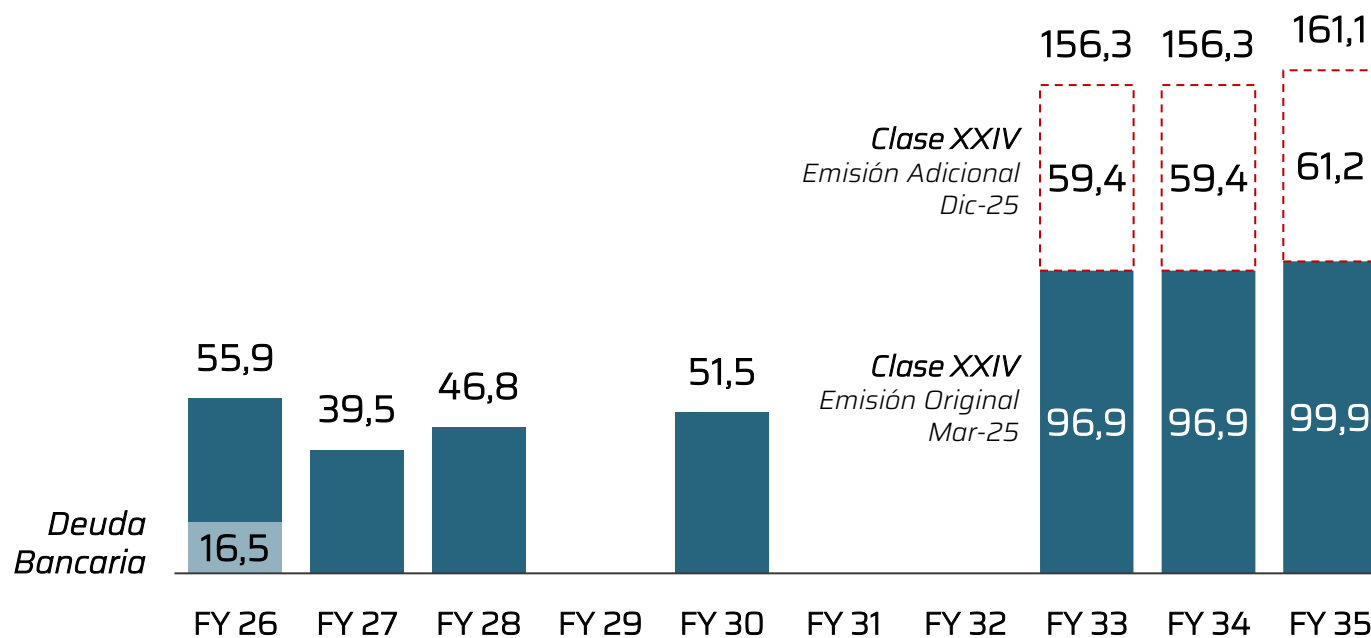
## Perfil de Deuda

Emisión Adicional Clase XXIV	
MONTO	USD 180 MM
AMORTIZACIÓN	33% en 2033, 33% en 2034 y 34% en 2035
TASA	8,00%
YIELD	8,25%
PRECIO DE EMISIÓN	98,503%
INTERESES	Semestrales
LEY APLICABLE	New York
MONTO TOTAL CLASE XXIV	USD 480,5 MM

## Al 31 de diciembre de 2025 (USD Millones)

Perfil de Deuda	
Deuda Bruta	667,0
Deuda Neta	302,8

Ratios de Deuda	
Deuda Neta/ EBITDA de Renta	1,58x
LTV	13,3%
Coverage Ratio	6,8x





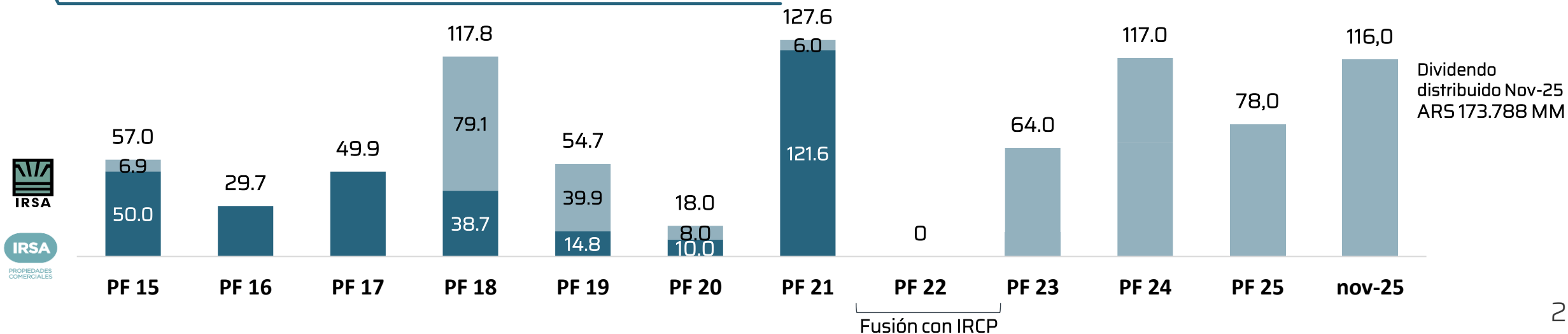
## Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

	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)