



Presentación Institucional

IIQ 2026



La valentía de hacerlo real

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

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



Portfolio premium en las mejores ubicaciones

Centros Comerciales

16 Centros Comerciales

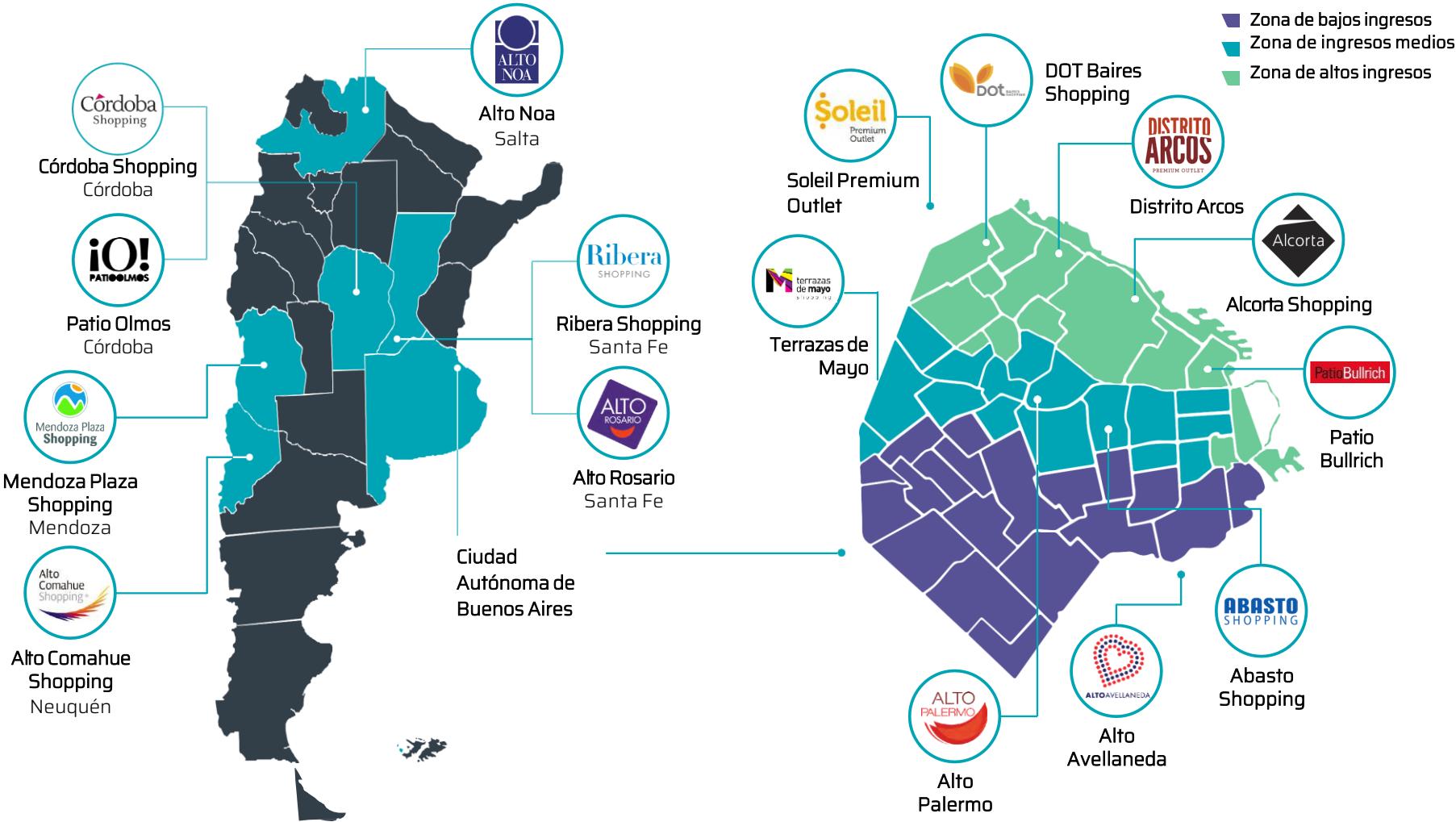
373 m² de ABL
(en miles)

1.536 Locales
(en miles)

98% Tasa de Ocupación

67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

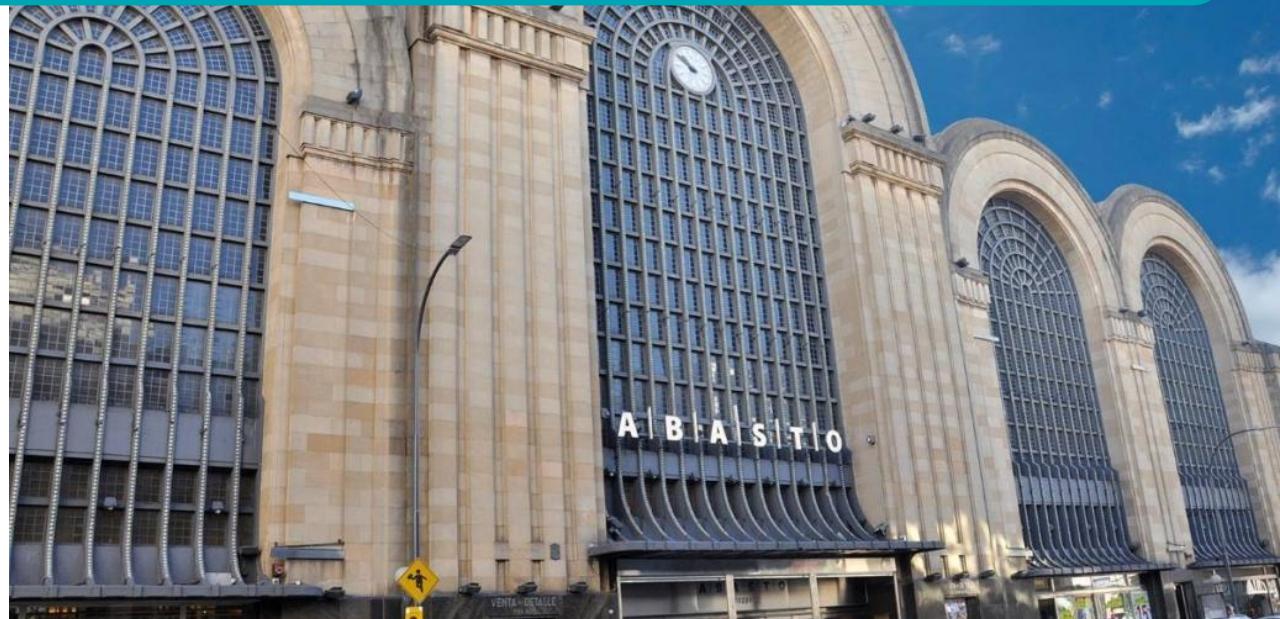
6 Provincias



Portfolio Premium: Centros Comerciales



Alto Palermo (CABA)



Abasto (CABA)



DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Portfolio Premium: Oficinas

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

58

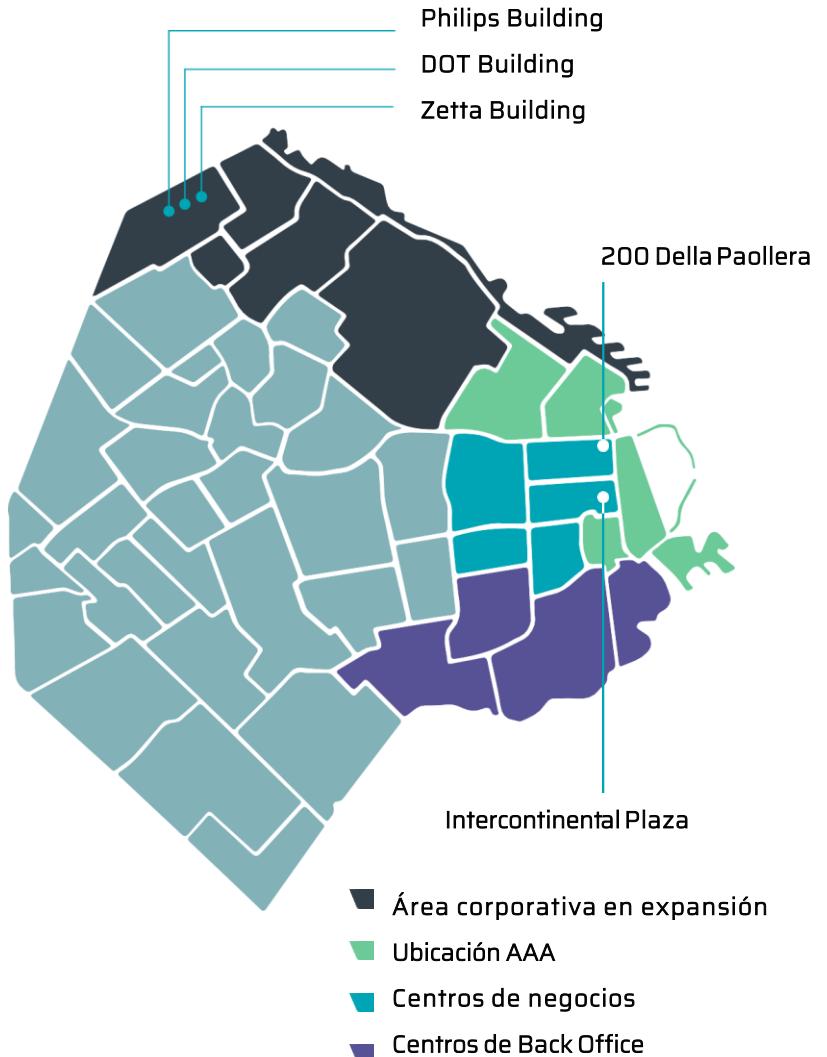
m² de ABL
(en miles)

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)



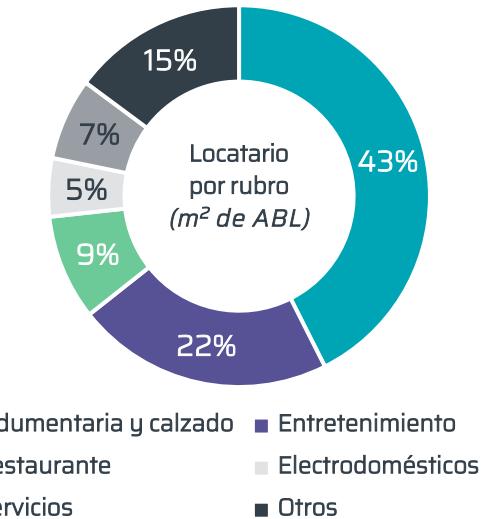
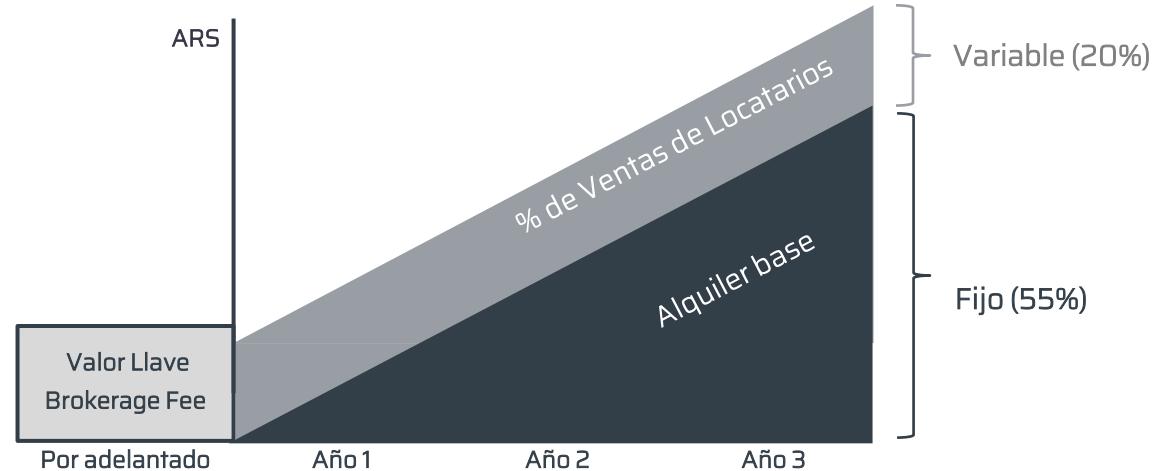
Libertador Hotel
(CABA)

Modelo de negocio resiliente

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.

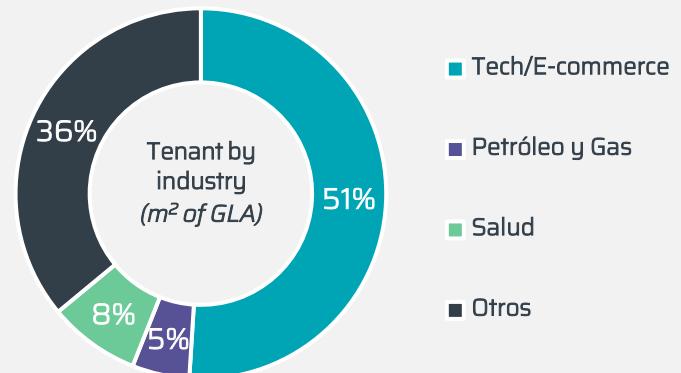


*FY 2025

USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

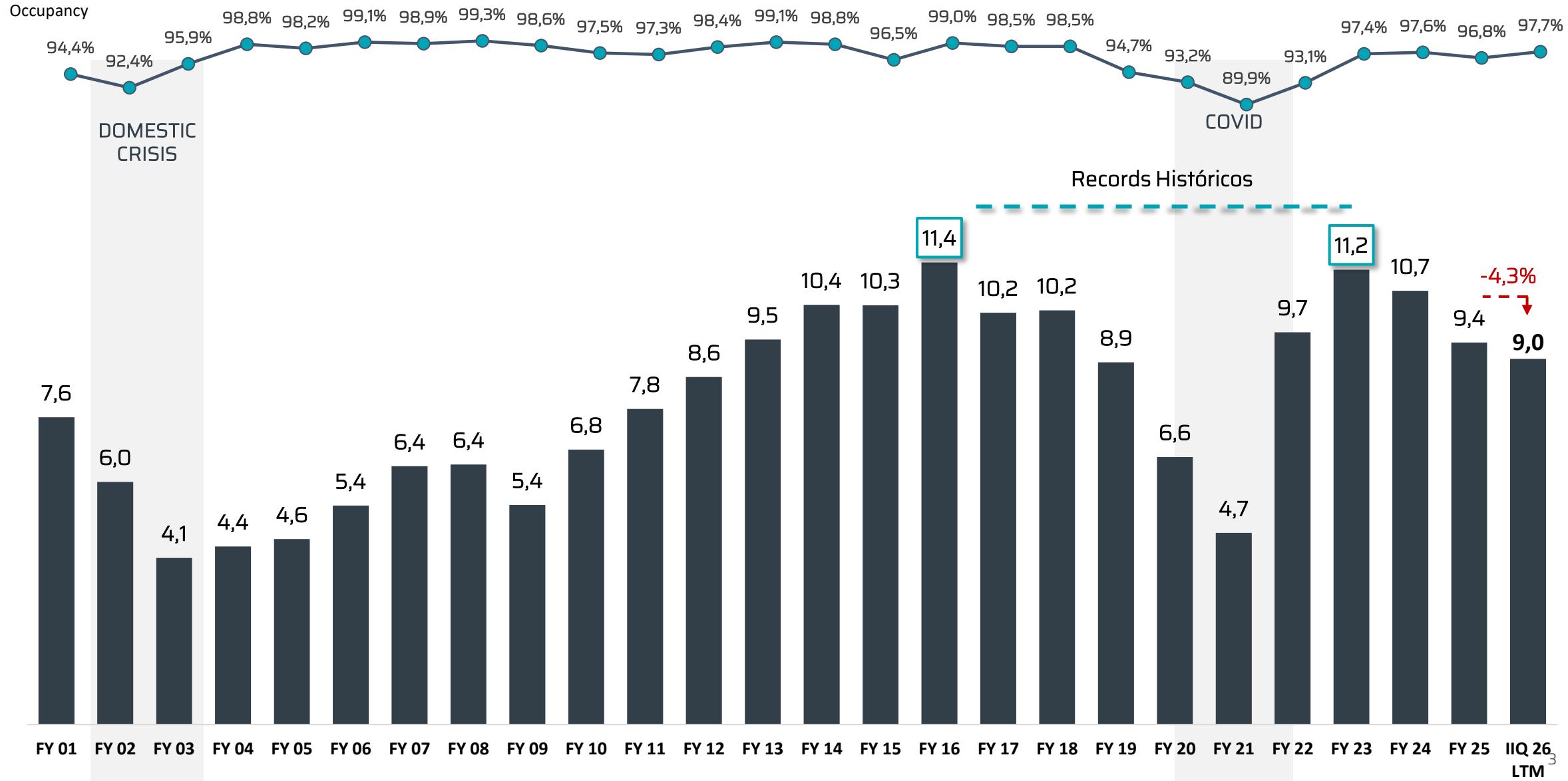
- 3-años plazo promedio
- Contratos denominados en US dólares
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado



Hoteles

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

Ventas reales de locatarios (ARS MM/m²) & Ocupación¹



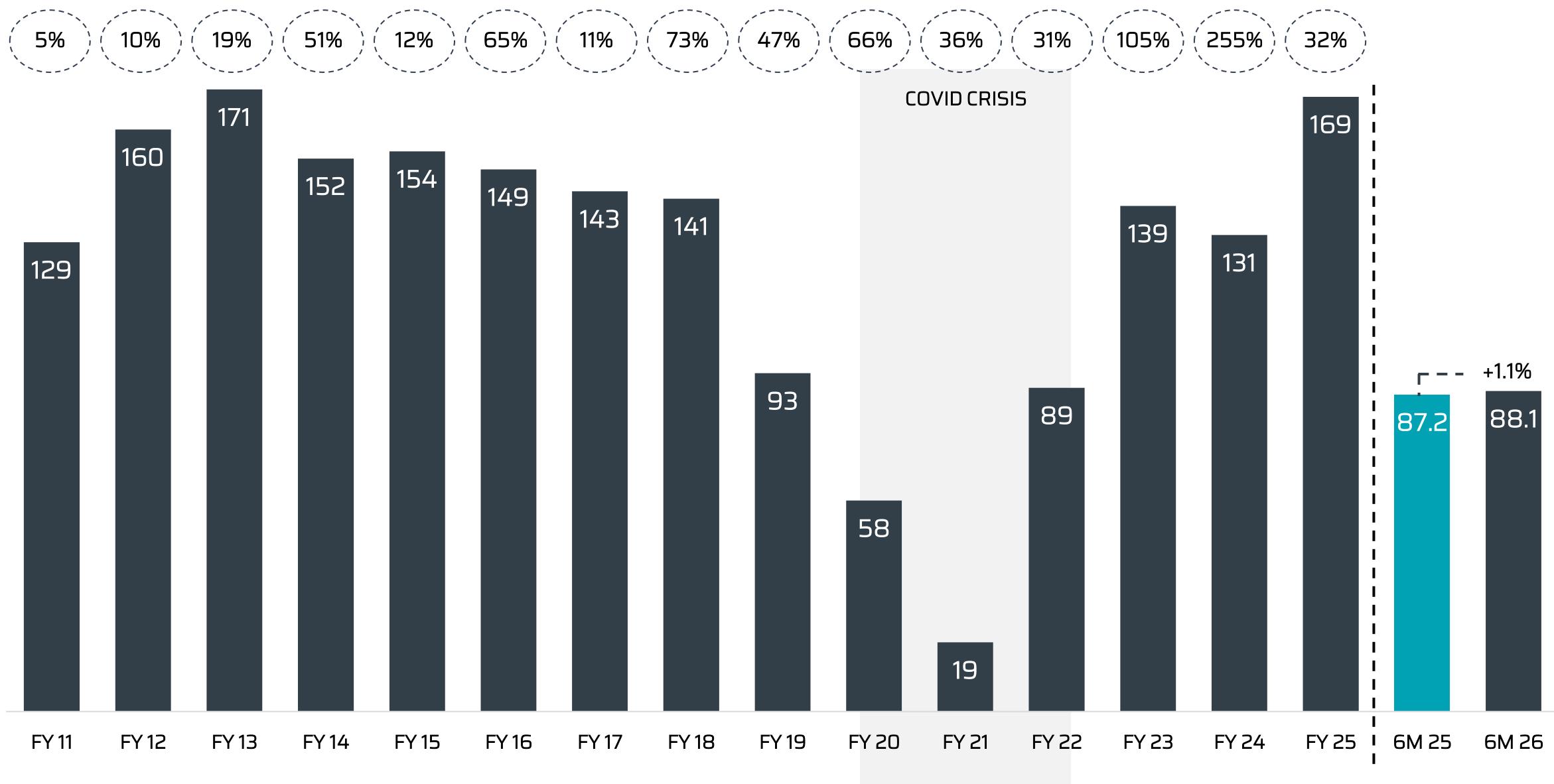
1. Cifras en ARS en términos reales al 31 de diciembre de 2025, ajustados por inflación con índice IPC.

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.

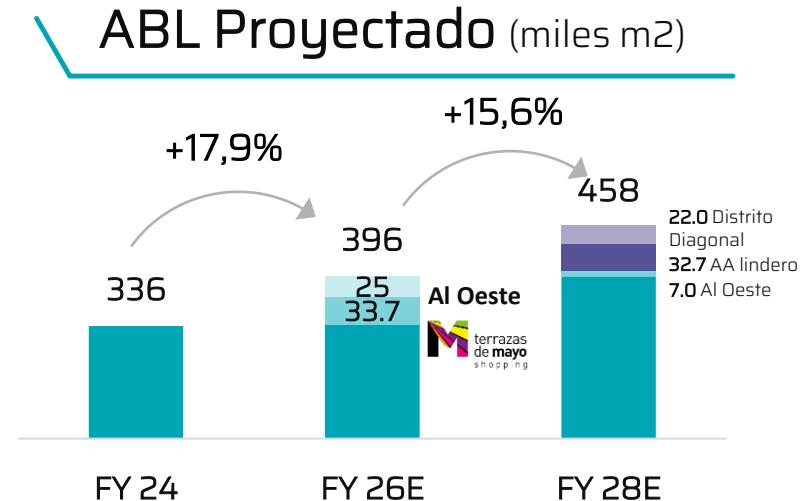
Evolución de EBITDA de Centros Comerciales (USD MM)



Devaluación del Tipo de Cambio Nominal



Crecimiento del Portfolio de Shoppings: Adquisiciones y Nuevos Desarrollos



Llegada de Marcas Internacionales a nuestros Centros Comerciales



PatioBullrich

ADOLFODOMINGUEZ

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



The Kooples



maje

sandro
PARIS

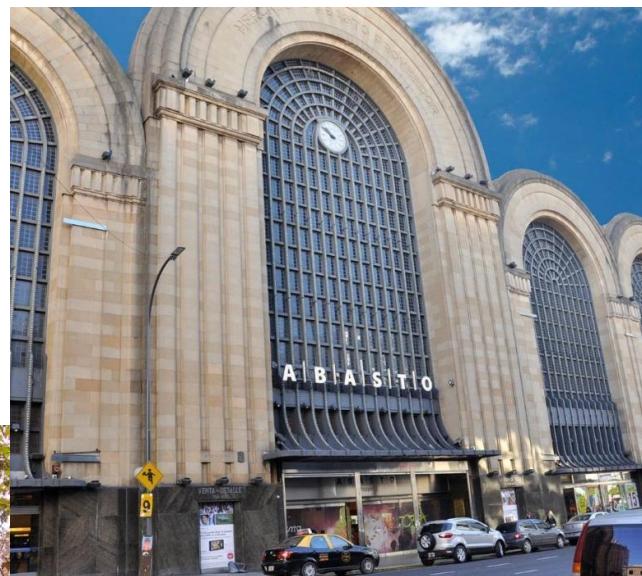


DECATHLON

VICTORIA'S SECRET



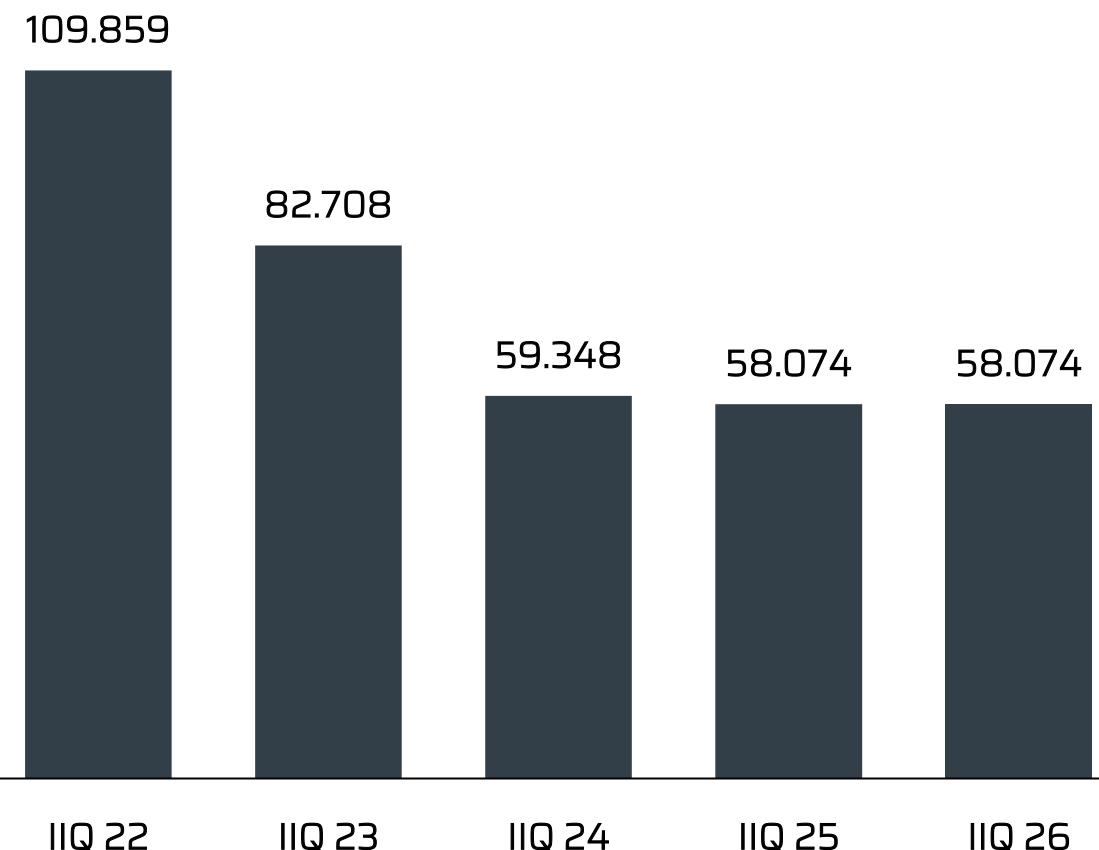
ABASTO
SHOPPING



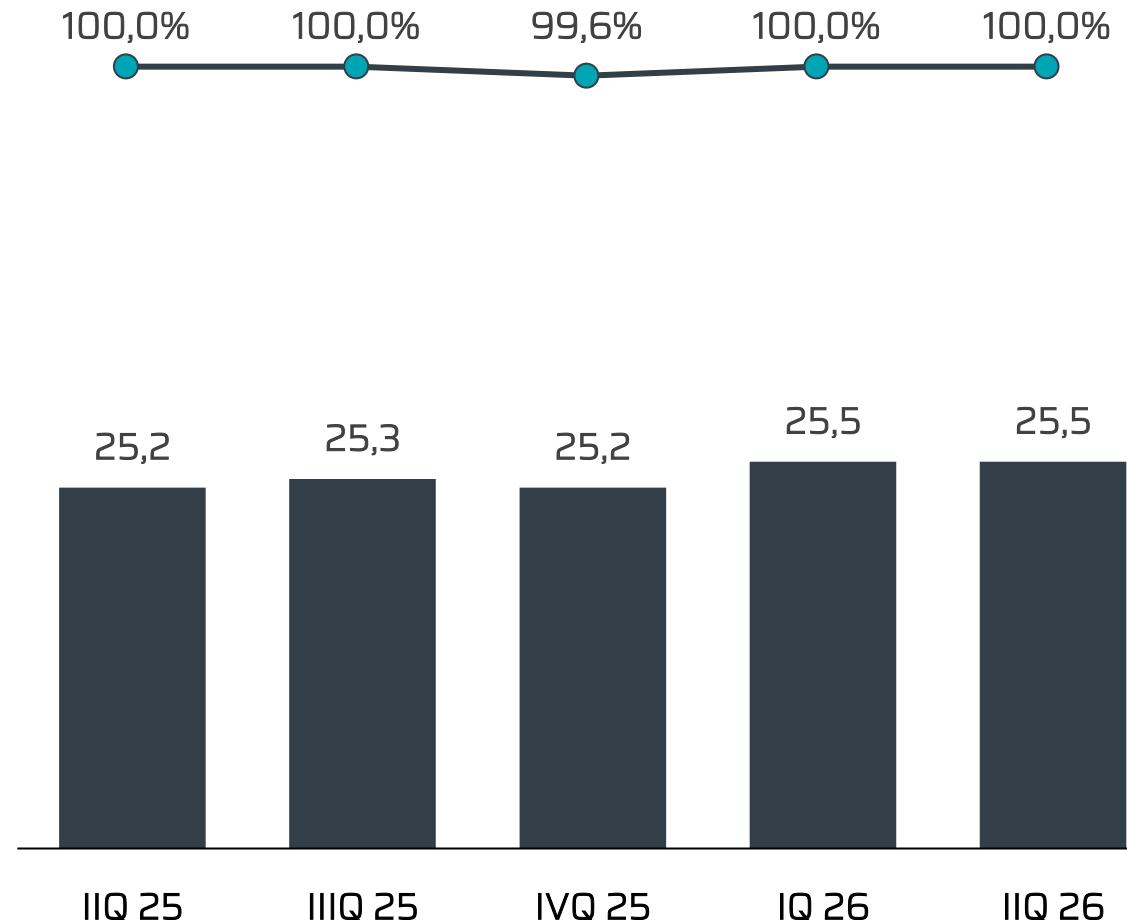
DECATHLON

Indicadores Operativos de Oficinas

Stock (GLA: Sqm)



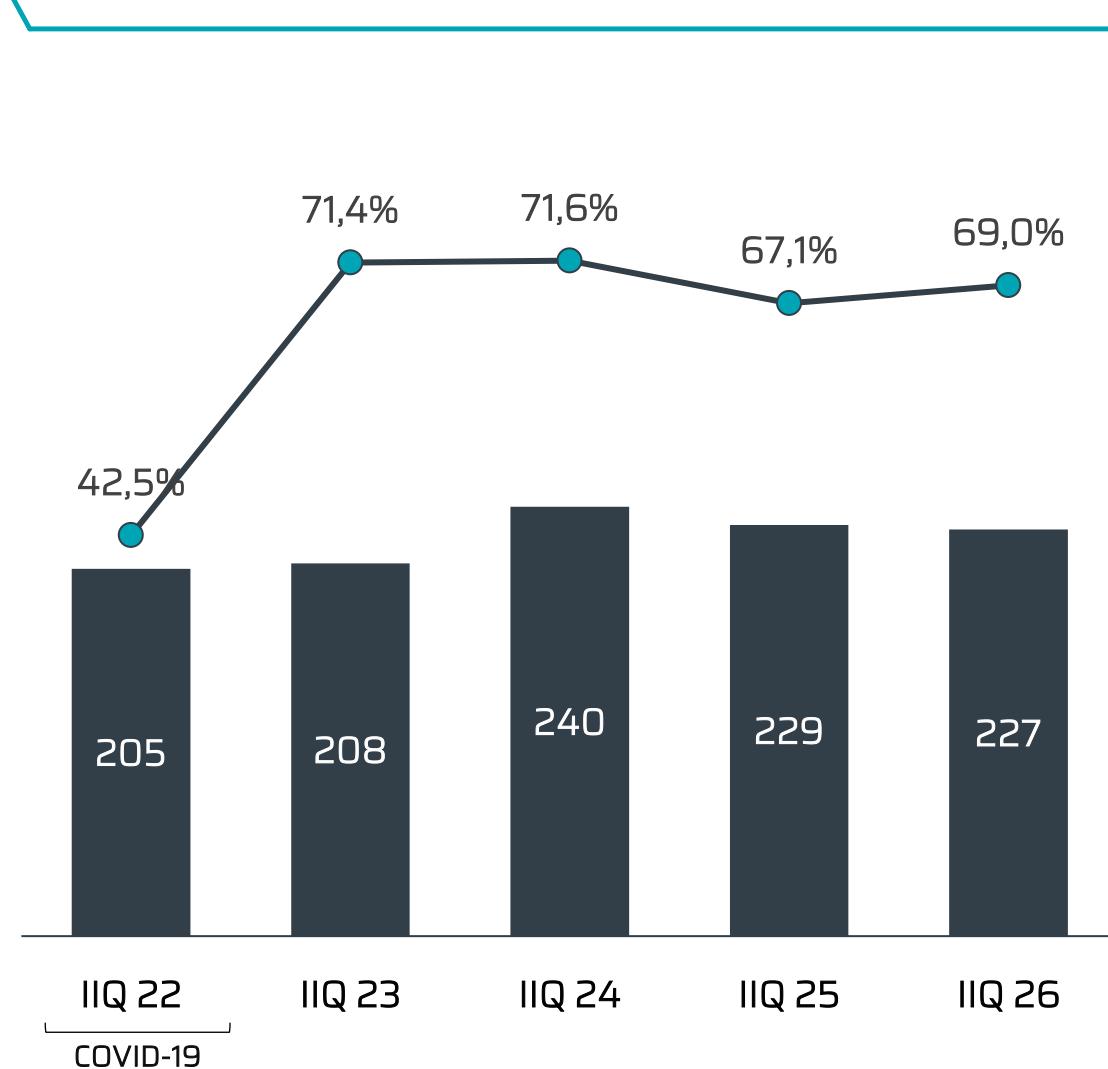
Alquileres (USD/m²/mes) & Ocupación A+ & A*



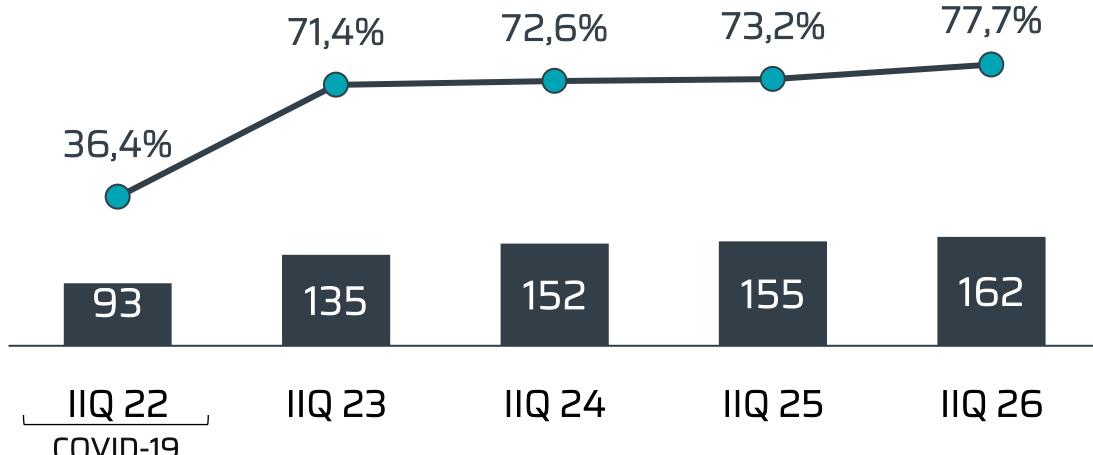
*No incluye clase B (edificio Philips)

Indicadores Operativos de Hoteles

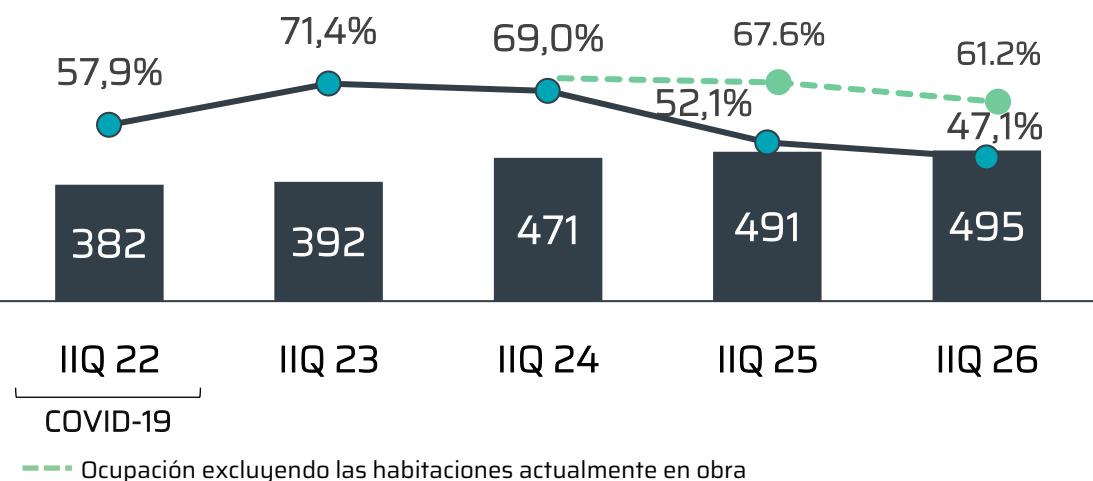
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación
(USD/room & %)



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



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

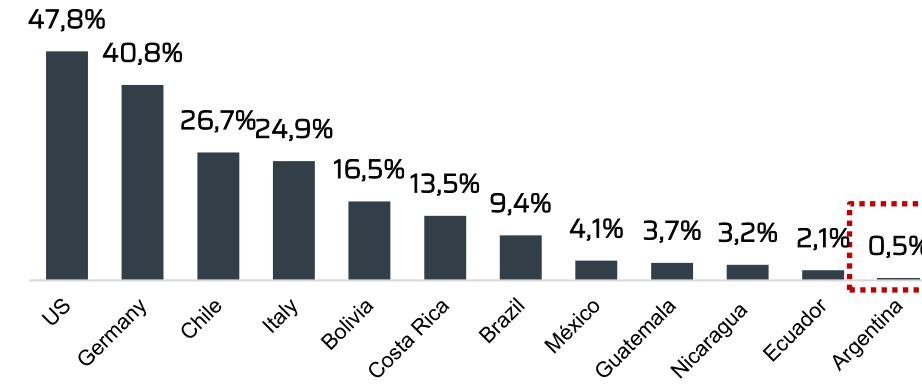


Potencial de la Industria del Real Estate Argentino

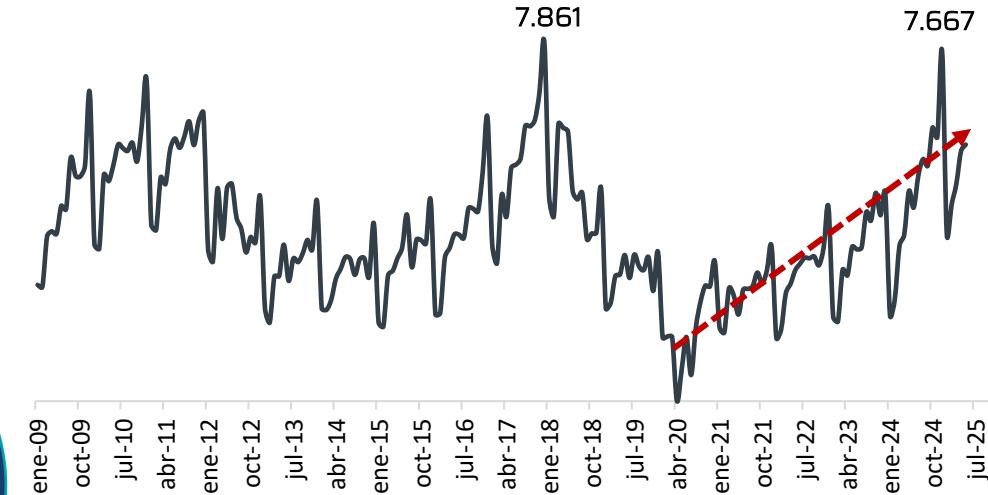


Total Hipotecas Comparado con Otros Países

(como % del PIB)



Evolución de las Transacciones en CABA

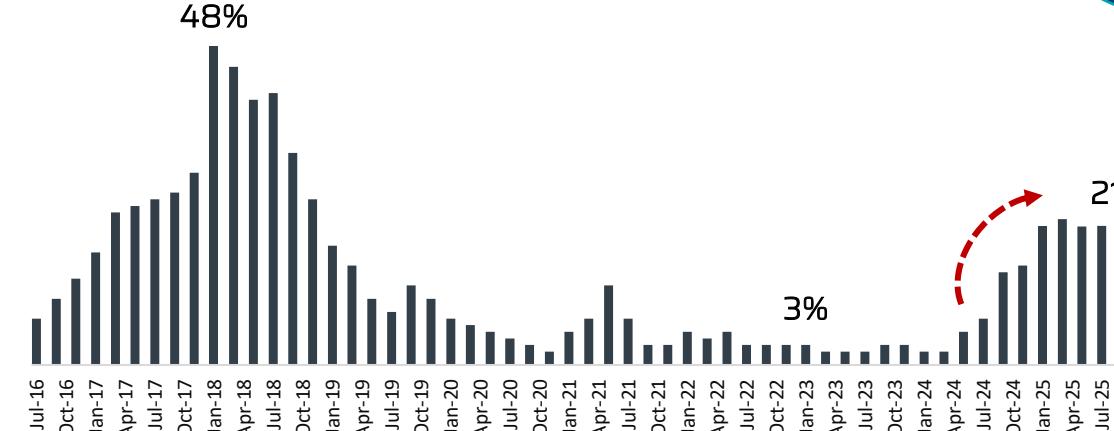


~300k
m² vendibles

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

Transacciones firmadas con hipotecas (%)

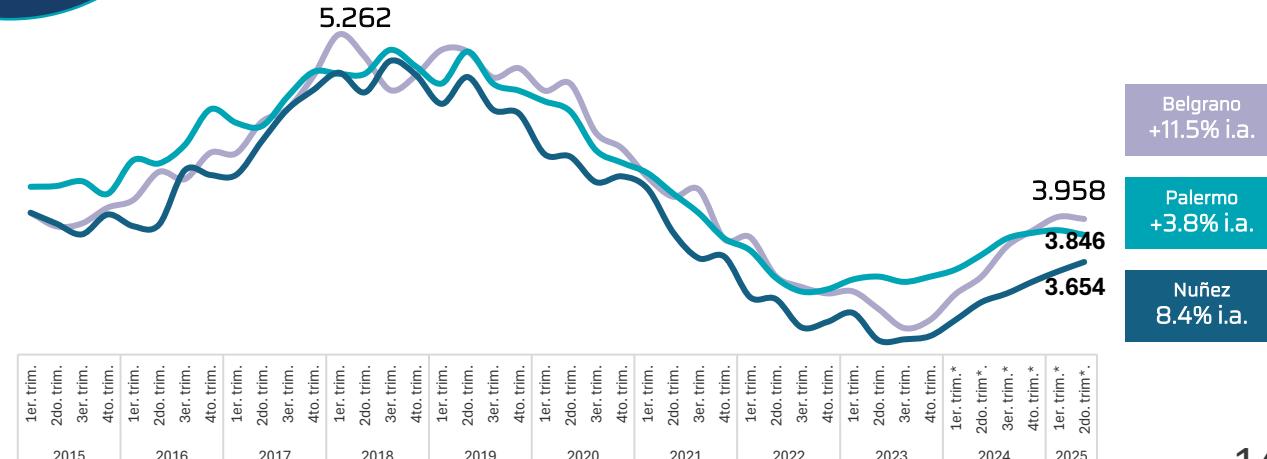
(%)



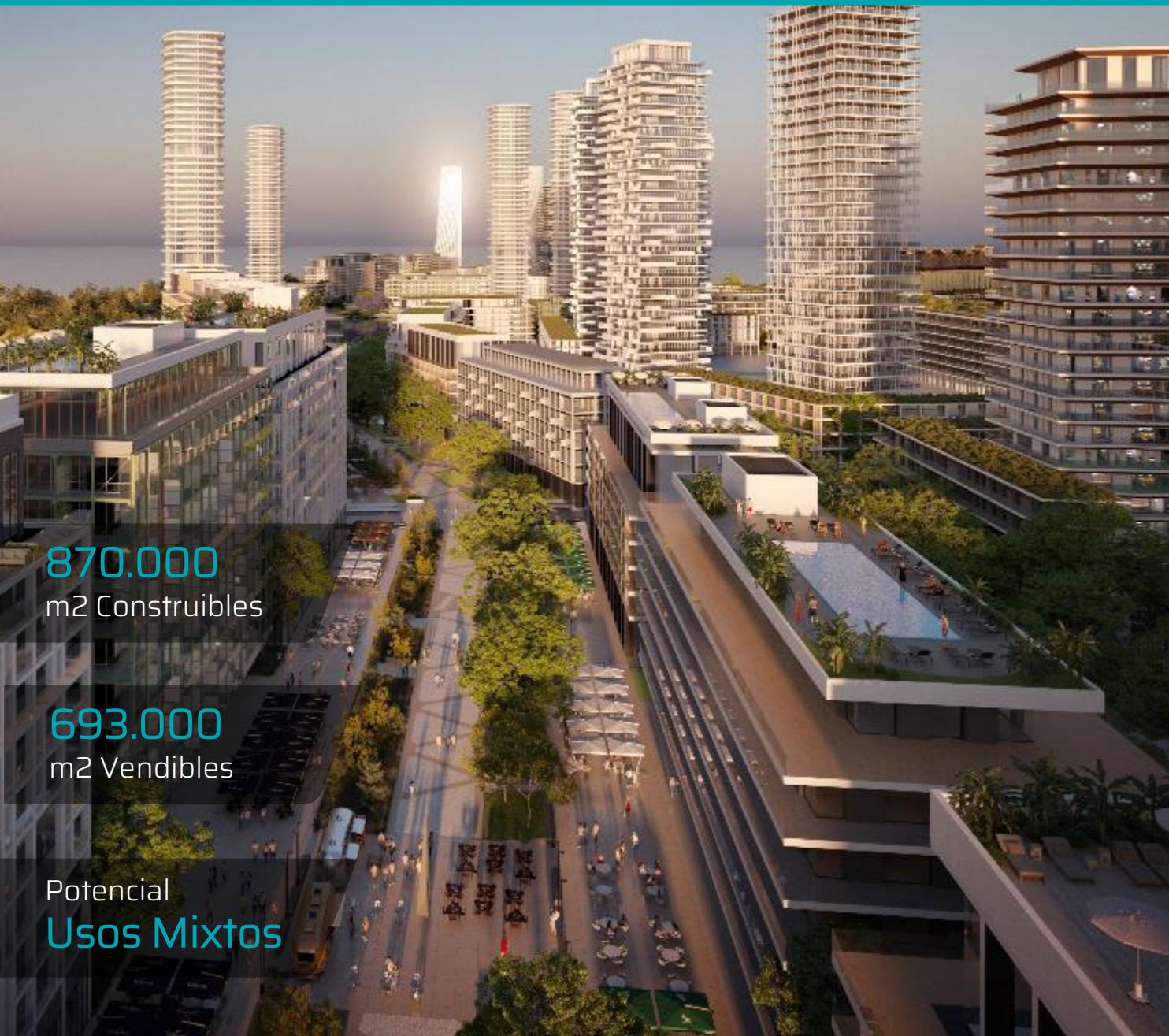
Fuente: BCRA & Banco Mundial, Colegio de Escribanos, CABA, IDECBA & Reporte Inmobiliario

Precios Residenciales - Nuevos (USD/m²)

Ciudad de Buenos Aires - Barrios Premium



Ramblas del Plata: Avance en la Comercialización del Proyecto



Progreso de Comercialización

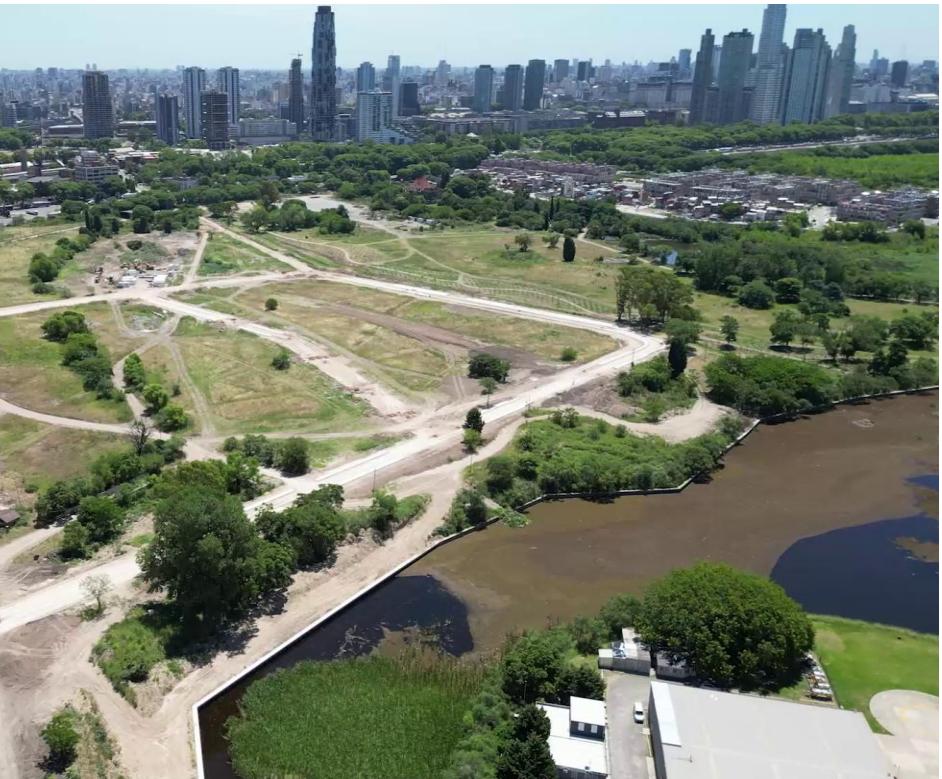
15 lotes
2 ventas & 13 permutas

ECOLOGICAL RESERVE
USD 93 MM
Ventas y Permutas

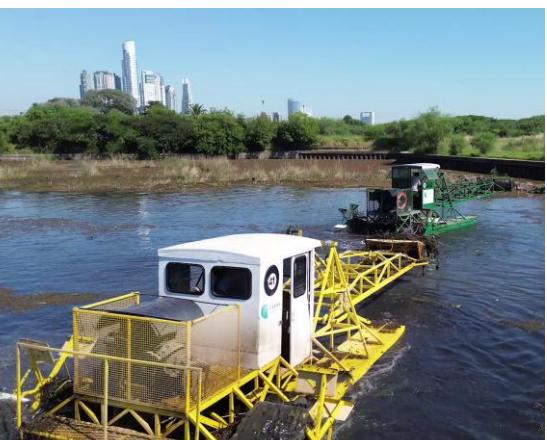
RIO DE LA PLATA
~124.000 m²
Superficie vendible



Ramblas del Plata: Avance en las Obras de Infraestructura

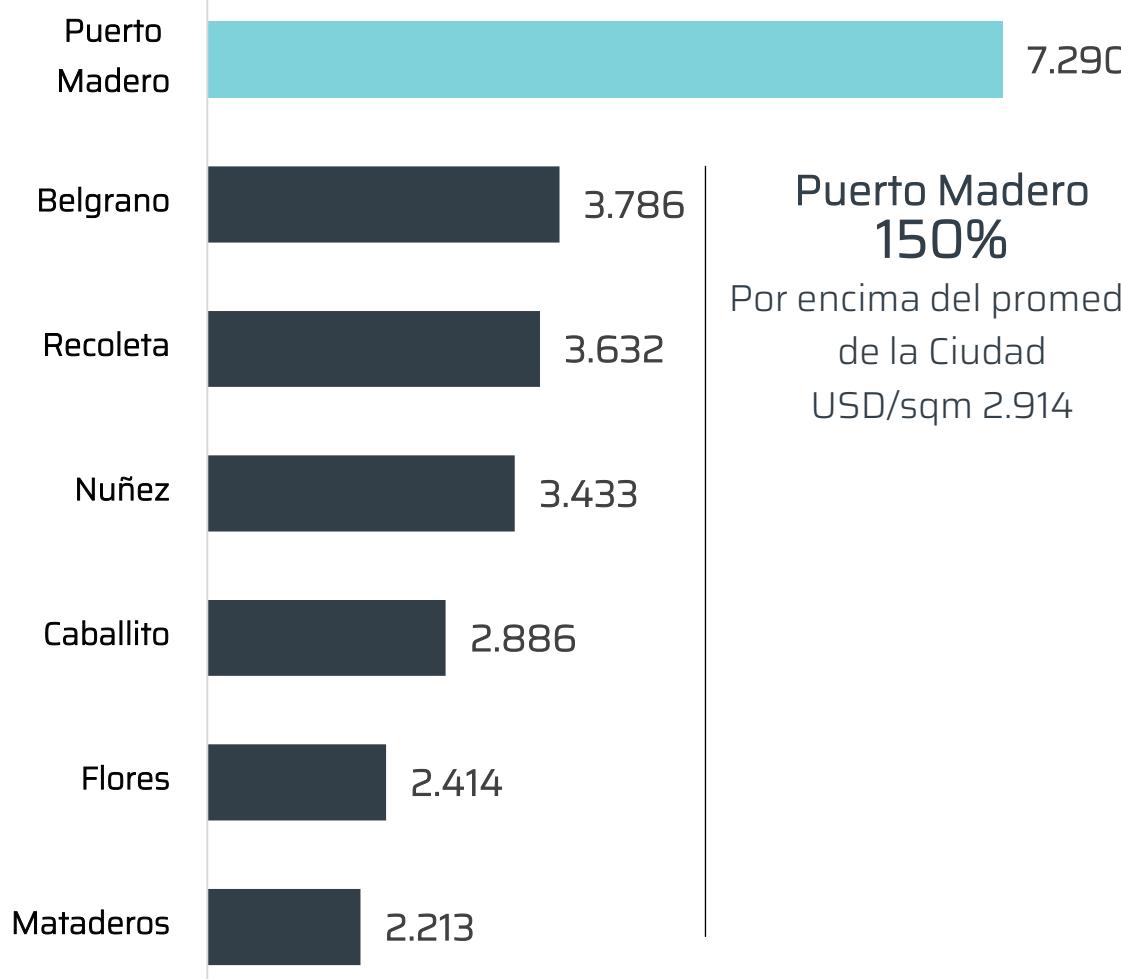


- Infraestructura Etapa I en ejecución (20% de avance)
- Movimientos de suelo y tablestacado Bahía Central y Boulevard
- Red vial y pluvial en avance
- Plantación de bosque buffer y saneamiento de la bahía
- **Redes** de agua, cloaca, cañeros eléctricos y gas adjudicadas



Puerto Madero: Barrio Top a Nivel Local y Regional

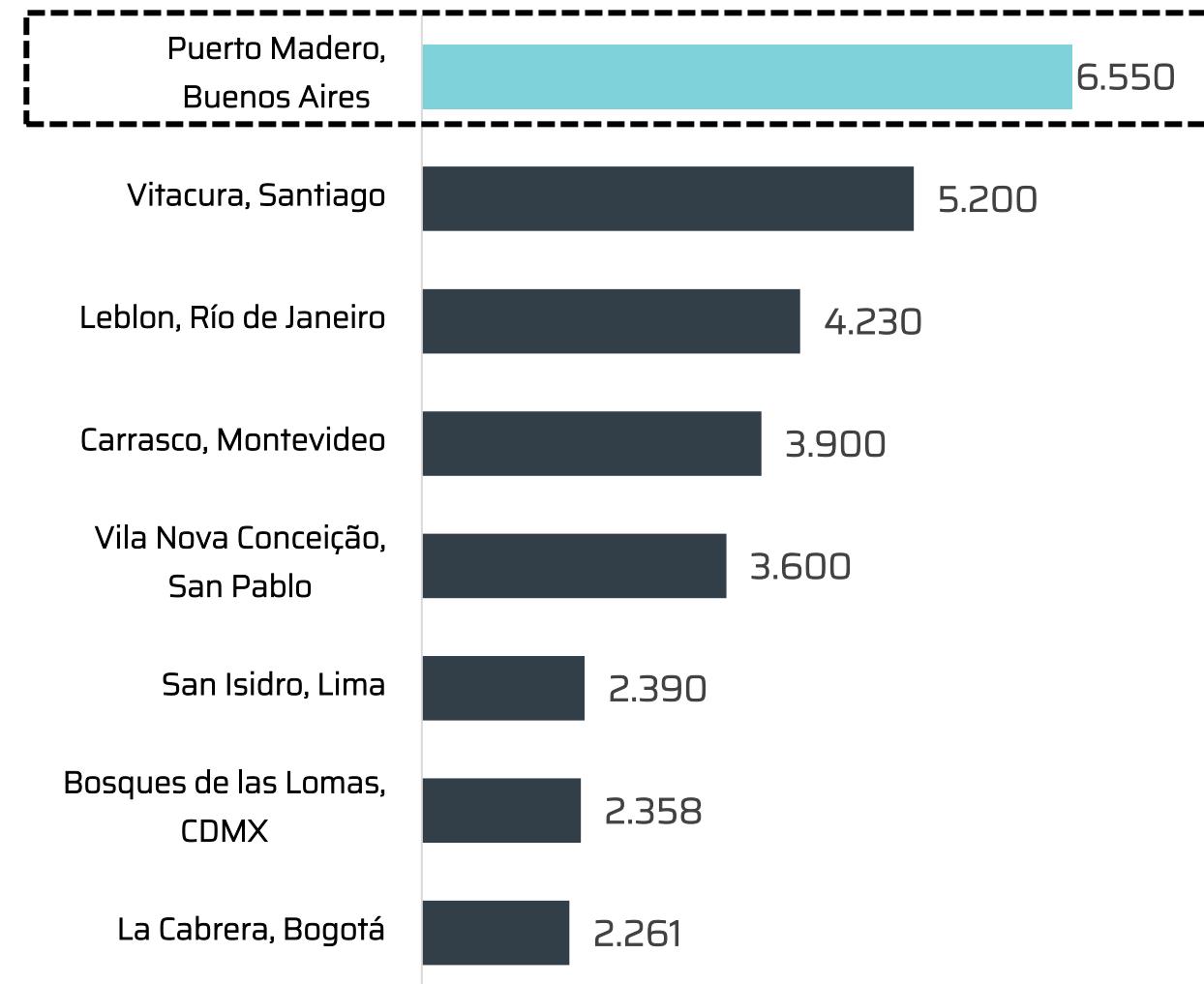
Mercado Local Top (USD/m²- Departamentos nuevos)



**Puerto Madero
150%**

Por encima del promedio
de la Ciudad
USD/sqm 2.914

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



Otros Desarrollos de Usos Mixtos

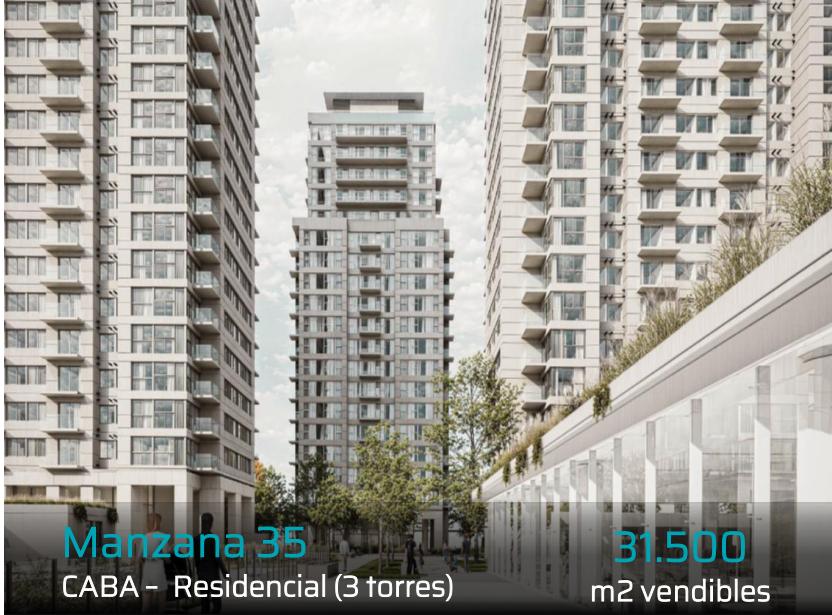
EN DESARROLLO



22.000
m² de ABL



35.000
m² vendibles



31.500
m² vendibles



13.500
m² vendibles



37.000
m² de ABL



Expansiones en Centros Comerciales

Portfolio de Tierras

BERUTI

(RETAIL)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **8.900**
Superficie ABL m²: **7.800**



INTERCONTINENTAL PLAZA II

(OFICINAS)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **9.400**
Superficie ABL m²: **7.500**



LINDERO CÓRDOBA SHOPPING

(OFICINAS)
Córdoba, Argentina
Superficie construible m²: **5.000**
Superficie ABL m²: **4.823**



POLO DOT GIGA Y EXA

(OFICINAS / RESIDENCIAL)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie ABL m²: **38.395**



CABALLITO

(USOS MIXTOS)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **86.387**
Superficie vendible m²: **75.277**



LA ADELA

(USOS MIXTOS)
Buenos Aires, Argentina
Superficie construible m²: **3.951.227**



PARCELAS ROSARIO

(RESIDENCIAL)
Santa Fe, Argentina
Superficie construible m²: **48.126**
Superficie vendible m²: **41.390**



TERRENO MONTEVIDEO

(RESIDENCIAL)
Montevideo, Uruguay
Superficie vendible m²: **123.944**



CABALLITO MANZANA 35

(RESIDENCIAL)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **57.192**
Superficie vendible m²: **31.257**



LA PLATA

(USOS MIXTOS)
Buenos Aires, Argentina
Superficie construible m²: **81.341**



PASEO COLÓN

(OFICINAS)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **13.690**
Superficie ABL m²: **9.500**



TERRENO NEUQUÉN

(RESIDENCIAL)
Neuquén, Argentina
Superficie construible m²: **57.000**
Superficie vendible m²: **42.800**



RAMBLAS DEL PLATA

(USOS MIXTOS)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **734.175**
Superficie vendible m²: **587.341**



LA PLATA

(RETAIL)
Buenos Aires, Argentina
Superficie construible m²: **35.212**
Superficie ABL m²: **22.844**



POLO DOT AMPLIACIÓN ZETTA

(OFICINAS)
Ciudad Autónoma de Buenos Aires,
Argentina
Superficie construible m²: **15.940**



TERRENO LUJÁN

(ACCESO OESTE)
(USOS MIXTOS)
Buenos Aires, Argentina
Superficie construible m²: **464.000**



ESG Últimos Logros



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



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



+150.000

beneficiarios



+ 700

Actividades



Centro de Servicios

+ 340.000 Clientes Atendidos



Comité de Diversidad

Red Discapacidad e Inclusión

Trabajo de Género

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



Certificado recibido en nuestros centros comerciales

Otorgado por la Asociación Argentina de Padres de Autistas



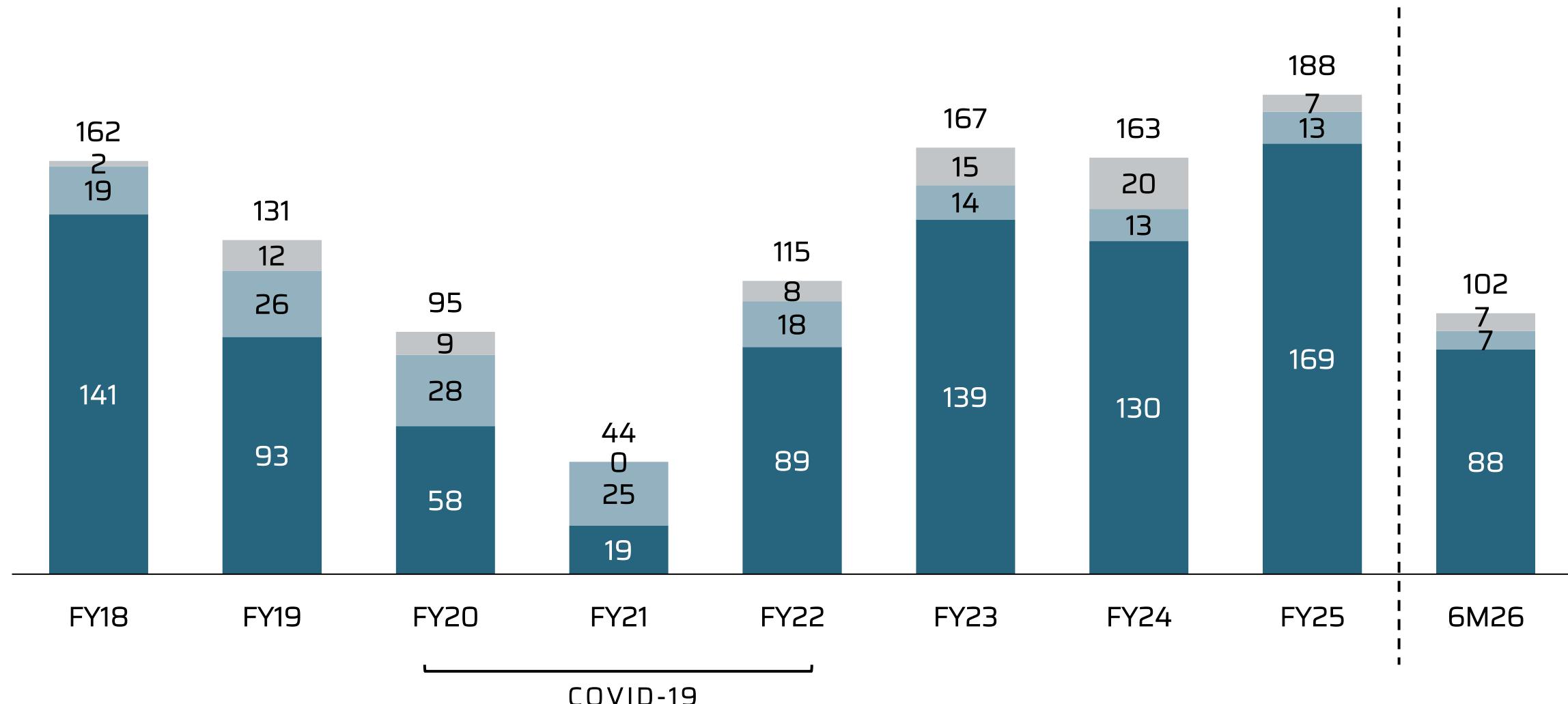
IRSA

Performance Financiera



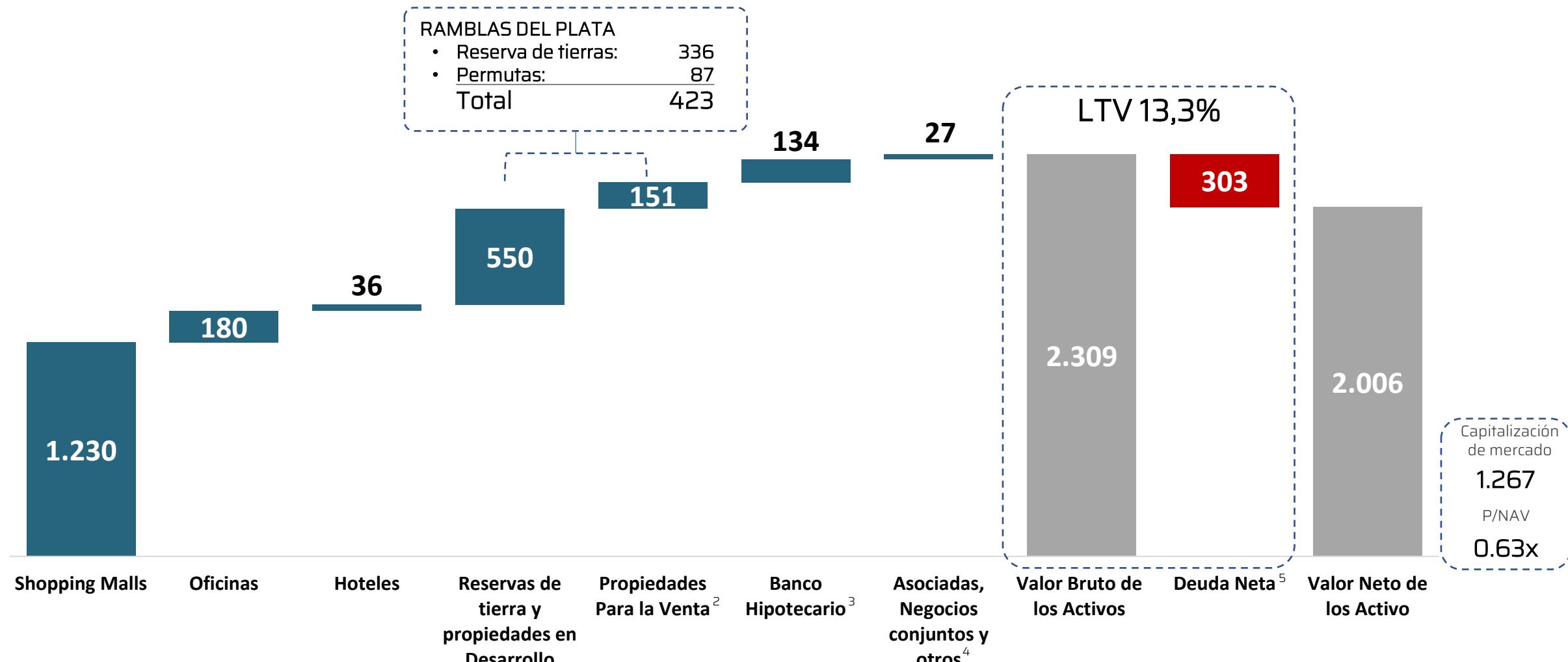
Evolución de EBITDA de Renta por Segmento (USD millones)

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



Valor neto de los activos (NAV)¹

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.

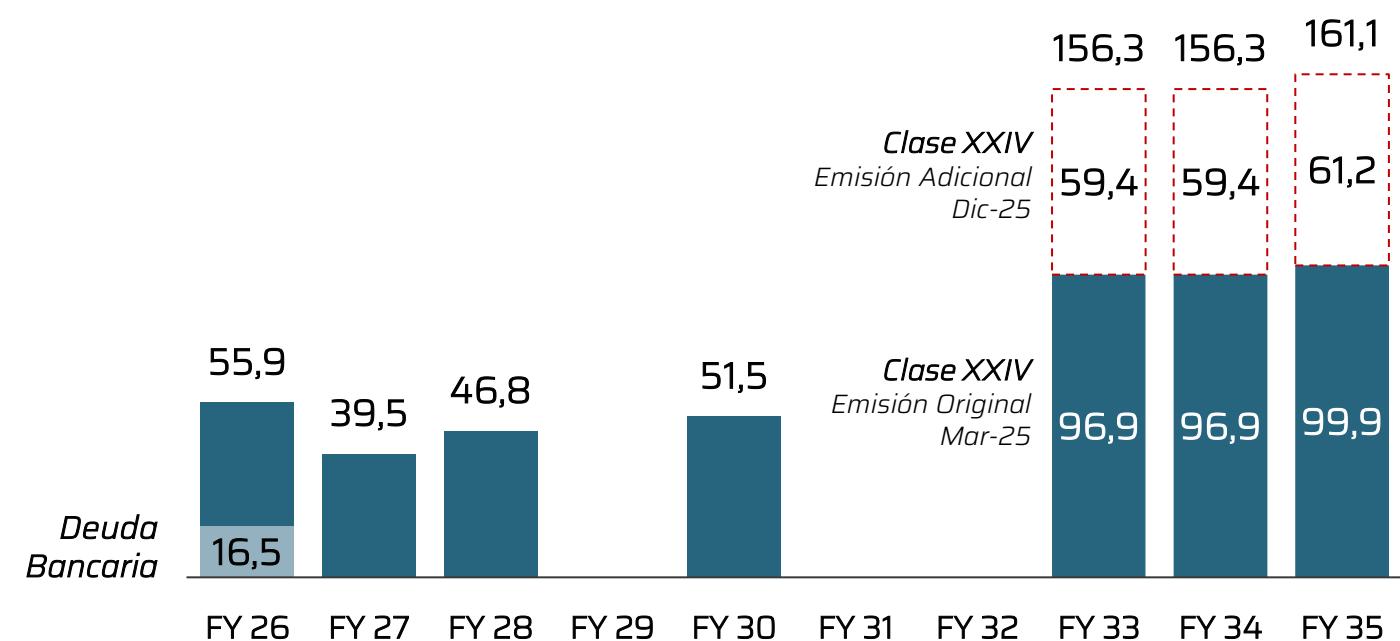
Emisión Adicional Clase XXIV y Esquema de Amortización

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	Ratios de Deuda
Deuda Bruta	667,0
Deuda Neta	302,8
Deuda Neta/ EBITDA de Renta	1,58x
LTV	13,3%
Coverage Ratio	6,8x



Distribución de Dividendos y Programas de Recompra



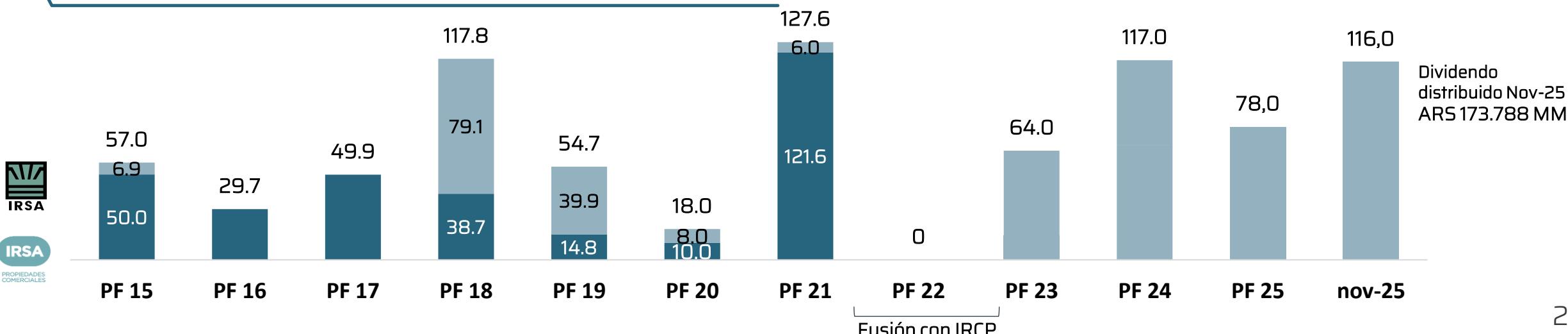
Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

	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
TOTAL		375

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 millones)





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