

Compañía de Real Estate Líder de Argentina



30 años adquiriendo, desarrollando y operando Real Estate

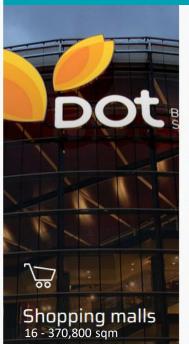






Portfolio de renta de +500.000 m2 de ABL en Argentina

SEGMENTO DE RENTA

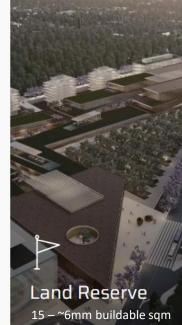






SEGMENTO DE DESARROLLO





FINANCIERO



Portfolio premium en las mejores ubicaciones



Centros Comerciales

16 Centros Comerciales

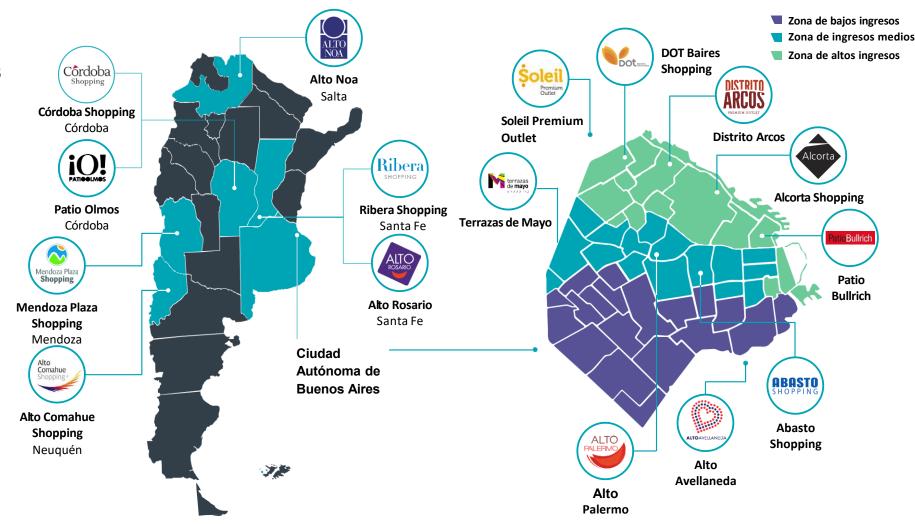
371 m2 de ABL (en miles)

1.545 Locales (en miles)

98% Tasa de Ocupación*

67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

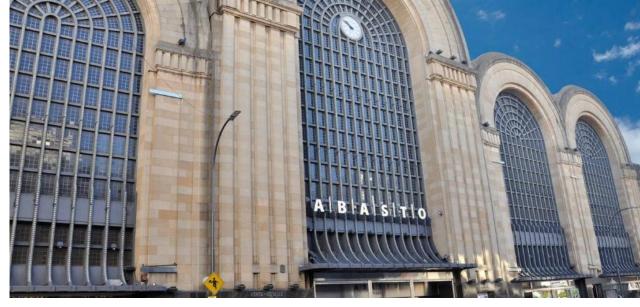
6 Provincias



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

Oficinas

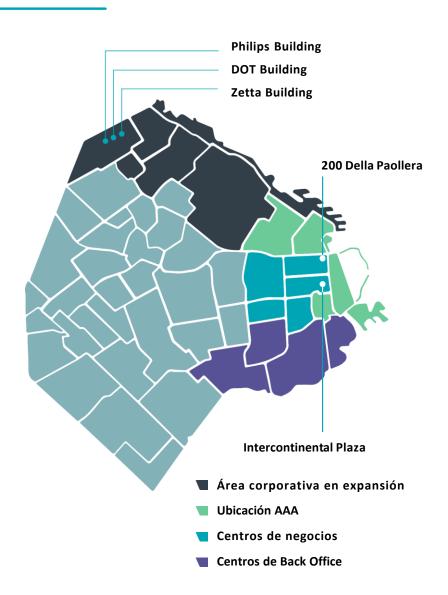
58 m2 de ABL (en miles)

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

Hoteles Premium

79 m2 de ABL (en miles)

2 Provincias

58%Tasa de ocupación

718Habitaciones





Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel (CABA)



Libertador Hotel (CABA)

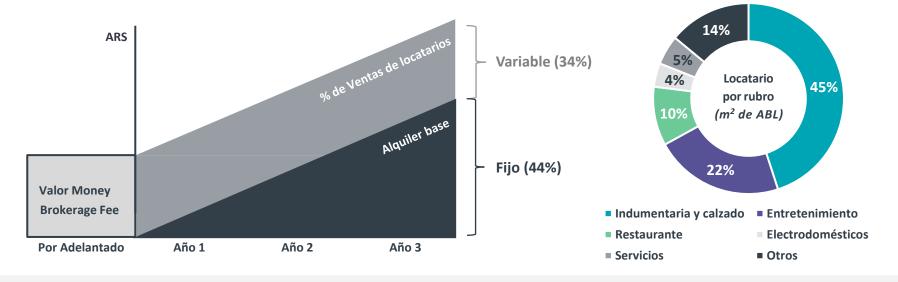
Modelo de negocio resiliente



ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

Desglose de ingresos:

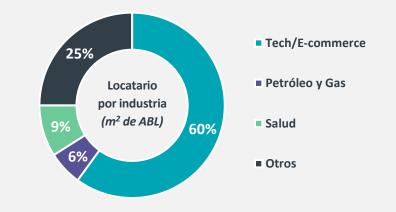
- 78% Ingresos por renta: La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- 22% Otros ingresos: Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.



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

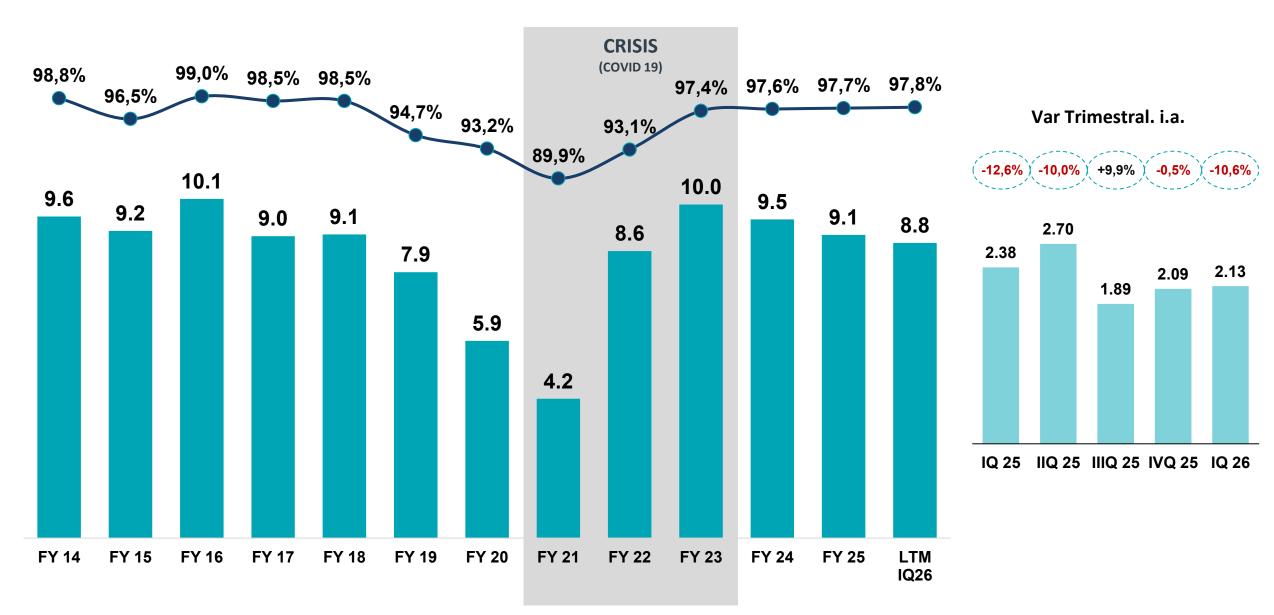


Hoteles

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

Ventas reales de locatarios (ARS MM/m2) & Ocupación*





Adquisición de nuestro 17° Centro Comercial



E SIN CARGO

"Al Oeste Shopping" (Provincia de Buenos Aires)

32.000 m2 ABL

46 Locales

1.075 Cocheras

Precio Compra (USD MM)

• 50% Ya abonado

• 50% En 4 cuotas anuales

Oportunidad de creación de Valor USD 7 MM

a través de su conversión planificada en un outlet y su relanzamiento el próximo año

CAPEX Estimado











Desarrollo del Centro Comercial "Distrito Diagonal"



"Distrito Diagonal" (La Plata)

22.000 m2 ABL

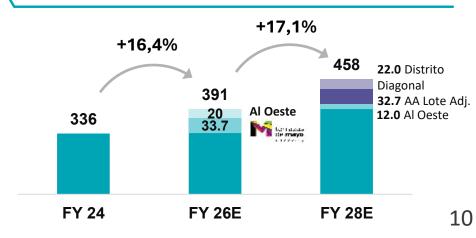
USD 42 MM Inversión Estimada

IVT 2027 Apertura Estimada



El primer centro comercial a gran escala en La Plata, una de las ciudades más importantes de Argentina.

Crecimiento de ABL Proyectado (Miles m2)



Llegada de Marcas Internacionales a nuestros Centros Comerciales











ADOLFODOMINGUEZ

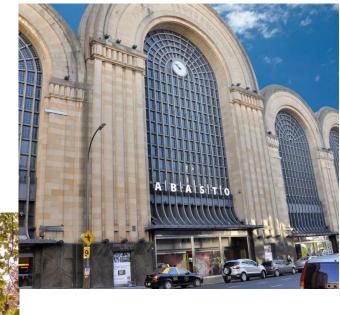


PatioBullrich









The Kooples Maje



sandro

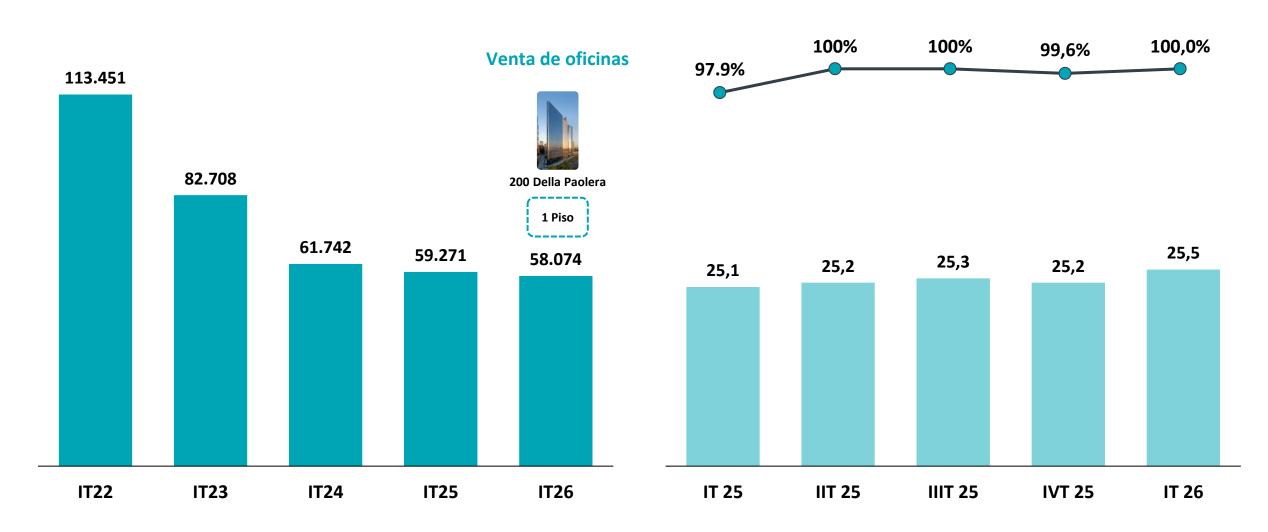


Indicadores Operativos de Oficinas



Stock (ABL: m2)

Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹

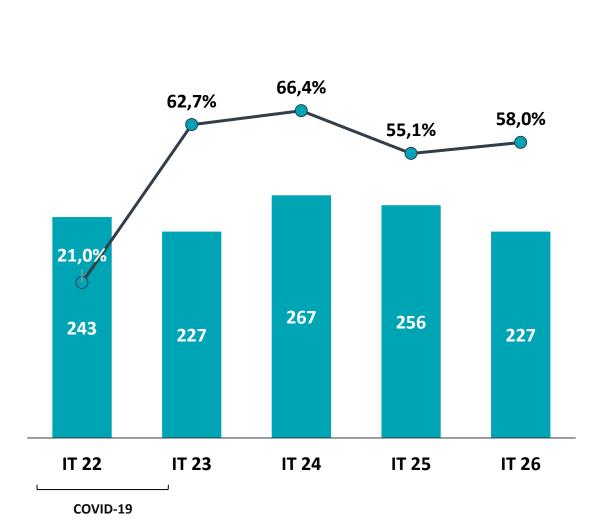


Indicadores Operativos de Hoteles



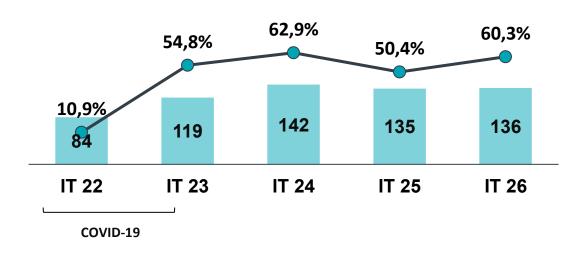
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

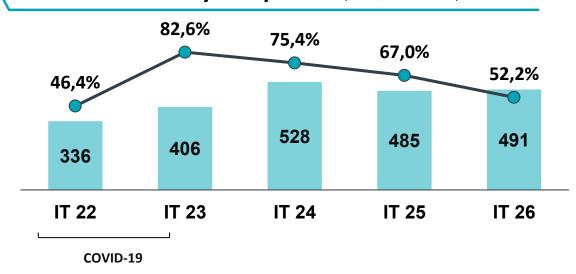


Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



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

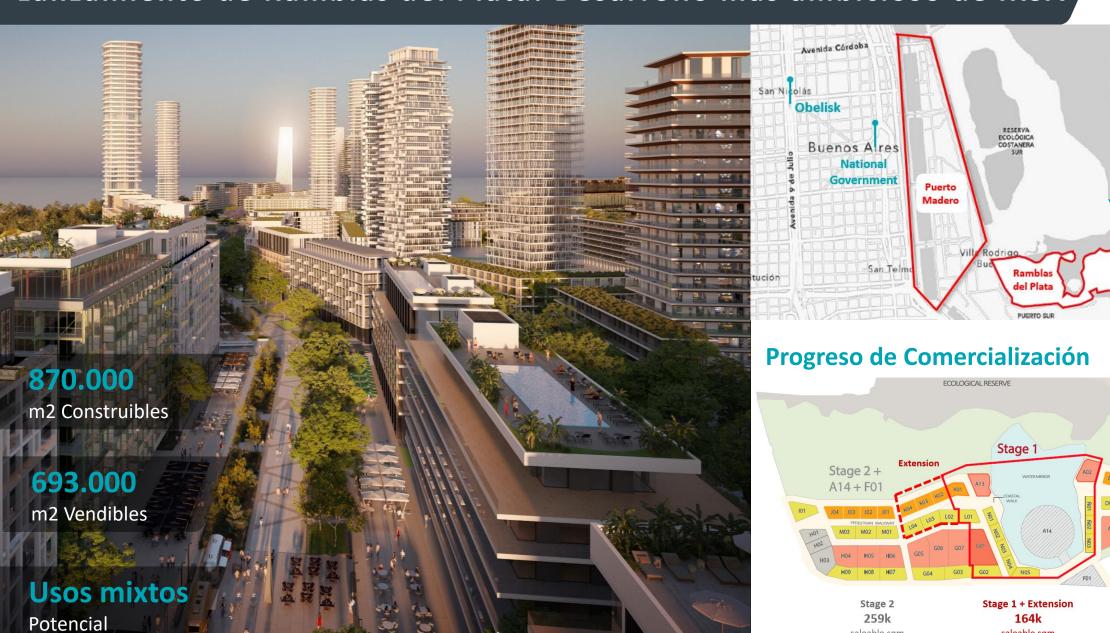


Lanzamiento de Ramblas del Plata: Desarrollo más ambicioso de IRSA



Ciudad de Buenos Aires

Ubicación Premium Puerto Madero Sur

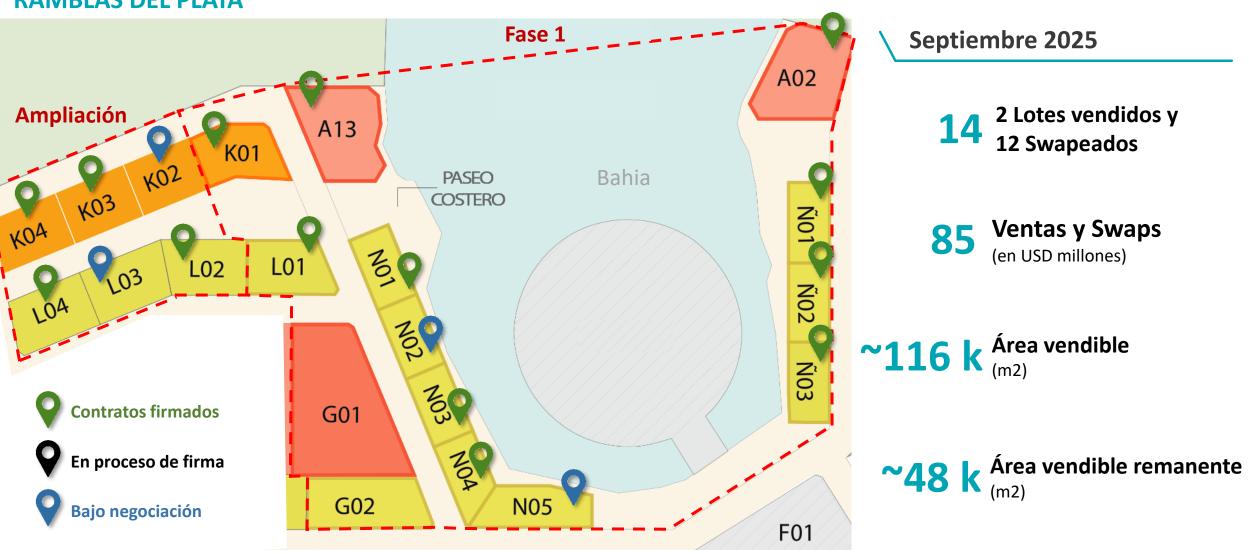




Fase 1 + Ampliación: Progreso de Comercialización



RAMBLAS DEL PLATA



Ramblas del Plata: Obras de Infraestructura en Curso.



- Se iniciaron las obras de infraestructura clave
- Avance en los sistemas viales y de drenaje pluvial

Plantando el paisaje nativo

Completando la estructura de la bahía central

Iniciando el **acondicionamiento de la bahía**













Portfolio de Tierras



RAMBLAS DEL PLATA

EX COSTA URBANA

(USOS MIXTOS) CABA

Área Construible: 866,806 m2 Área Vendible: 693,445 m2



INTERCONTINENTAL PLAZA II

(OFICINAS) CABA

ABL: **19.597 m2**



PASEO COLÓN

(USOS MIXTOS)

Área construible: 13.690 m2 ABL: 9,500 m2



BERUTI

(USOS MIXTOS) CABA

Área construible: 8,900 m2 ABL: 7,800 m2



(USOS MIXTOS)

Buenos Aires, Argentina Área construible : 3.951.227 m2



POLO DOT II AND III

(OFICINAS/RESIDENCIAL) CABA ABL: 38.400 m2



CABALLITO

(USOS MIXTOS)

Área Construible: 86,387 m2 Área Vendible: 75,277 m2



LA PLATA

(USOS MIXTOS)

Buenos Aires, Argentina Área construible: 116.553 m2 Área Vendible: 52.340 m2



MONTEVIDEO PLOT

(RESIDENCIAL)

Montevideo, Uruguay Área Vendible: : 113.717 m2



CABALLITO MANZANA 35

(RESIDENCIAL)

Área Construible: 57.192 m2 Área Vendible: 31.257 m2



ADJOINING PLOT CÓRDOBA SHOPPING

(USOS MIXTOS)

Córdoba, Argentina Área construible: 5,000 m2 ABL: 4,823 m2



NEUQUÉN PLOT

(RESIDENCIAL)

Neuquén, Argentina Área construible: **57,000 m2**



ALTO AVELLANEDA

(RETAIL)

Buenos Aires, Argentina Área Total: **86.861 m2** Área Construible: **32.660 m2**

RECIENTEMENTE ADQUIRIDO



(RESIDENCIAL) CABA

Área construible: 15,940 m2



LUJÁN PLOT (ACCESO OESTE)

(USOS MIXTOS)

Buenos Aires, Argentina Área construible: 464,000 m2



AL OESTE SHOPPING

(RETAIL)

Buenos Aires, Argentina ABL m2: **32.000**



HOSPITAL ISRAELITA

(USOS MIXTO)

Terreno m2: **8.856**

Área construible: 17,000 m2

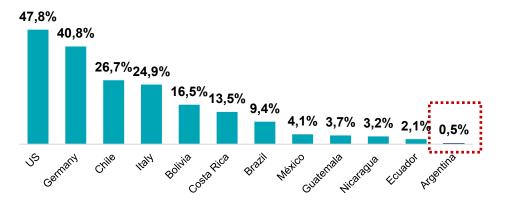


Potencial de la Industria del Real Estate Argentino

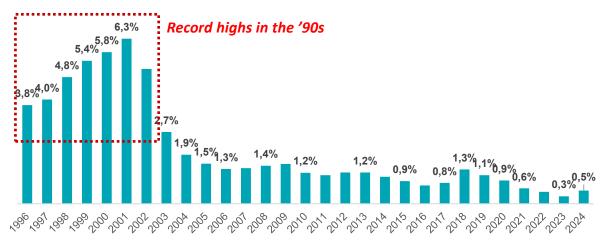


Total Hipotecas Comparado con Otros Paises

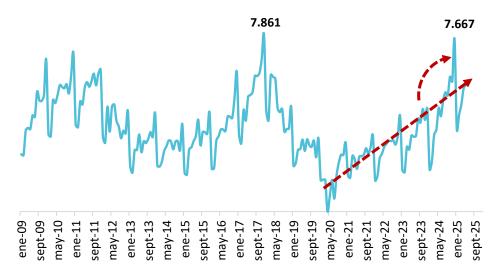
(como % del PIB)



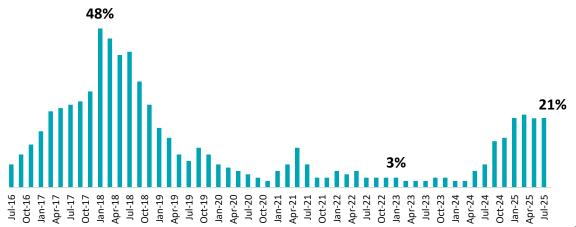
Evolución de las hipotecas en Argentina (% PIB)



Evolución de las Transacciones en CABA

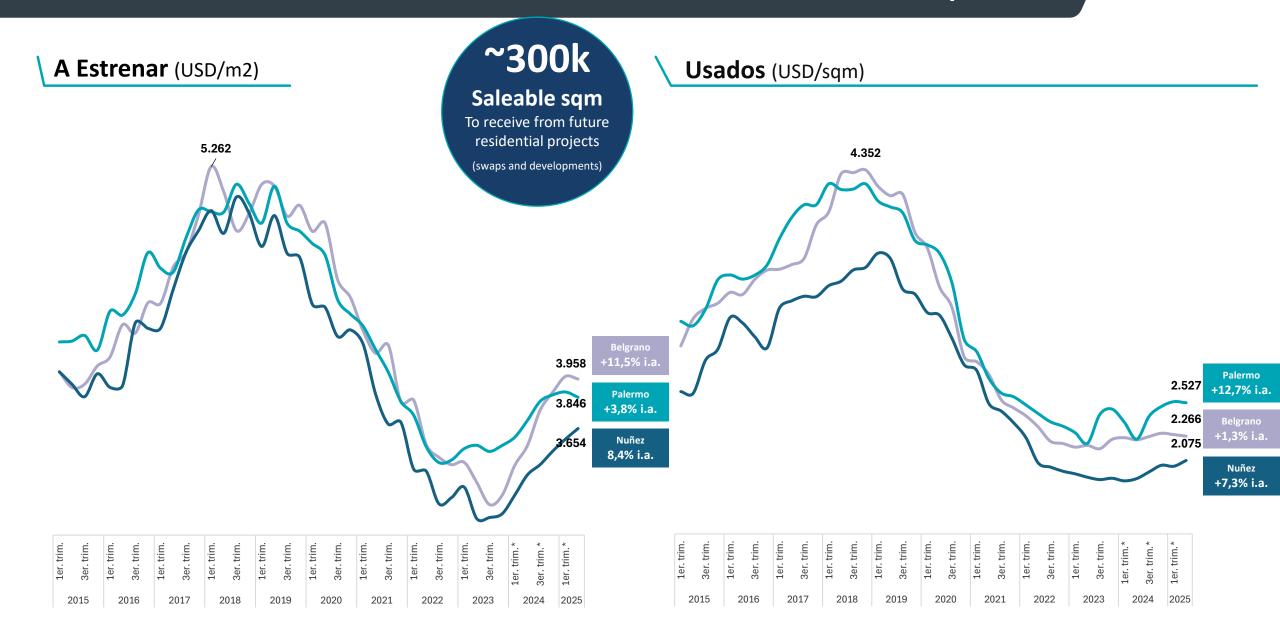


Transacciones residenciales firmadas con hipotecas



Precios residenciales de la CABA en términos reales – Barrios premium





Source: IDECBA & Reporte Inmobiliario

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

Tres nuevos centros comerciales con paneles solares, además de Mendoza Plaza.









 Esperamos aumentar su participación a medida que las condiciones lo permitan.

EDICIFIOS VERDES





72% Del portfolio premium de oficinas está certificado con Leed

CONTRIBUCIONES SOCIALES Y PROGRAMAS



+ ARS 500 M Inversión social (IRSA y Fundación IRSA)



+ 150 Alianzas con ONGs









Centro de Servicios

+ 400.000 Clientes Atentidos



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



+ 70.000 beneficiarios



+ 50 Actividades



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

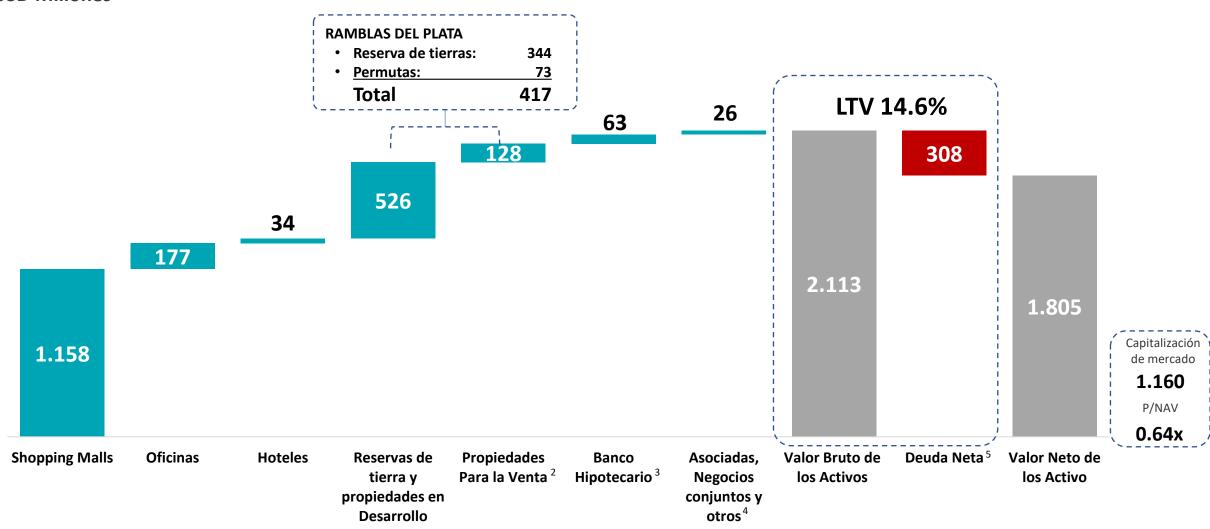




Valor neto de los activos (NAV)1







¹⁻ Activos y pasivos ajustados por participación al 30 de septiembre 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..

⁵⁻ Después de Dividendos

Perfil de Deuda - 30 de septiembre, 2025 - USD millones



Perfil de Deuda

Deuda Bruta	498,5			
Deuda Neta	308,0			
Ratios				
Deuda neta/EBITDA Renta	1,6x			
LTV	8,9%			
Ratio de Cobertura	11,2x			

Esquema de Amortizaciones

Emisión ON Internacional Clase XXIV + Canje Parcial ON Clase XIV

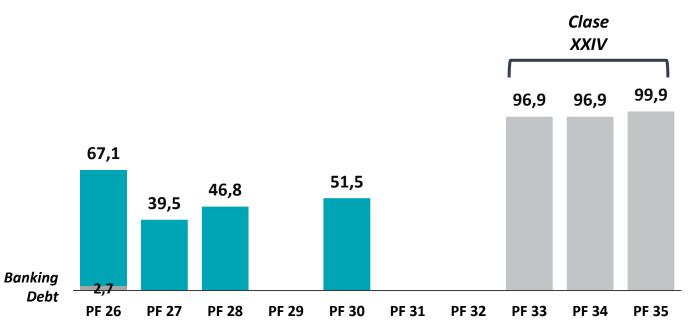
Monto: USD 300 MM

• Interés: 8,0%

• Duración: 10 years

• Amortización: 33% en 2033, 33% en 2034 & 34% en 2035





Distribución de Dividendos y Programas de Recompra



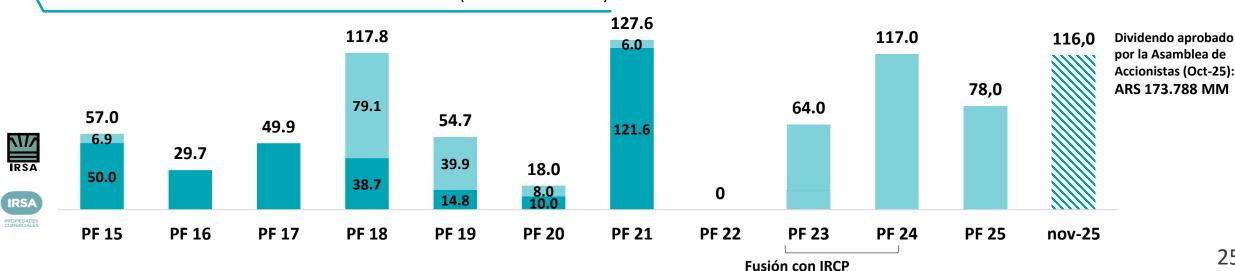
Distribución de dividendos en efectivo (USD CCL millones)

Programas de Recompra (USD CCL millones)

Div	idend 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

	% 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)







Contacto



Website

www.irsa.com.ar ir@irsa.com.ar (+54) 911 4323-7449 Della Paolera 261



Email



Teléfono



Dirección

piso 9

Twitter

@IRSAIR

