

















IRSA

Presentación Institucional

IQ 2027

La valentía de hacerlo real

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

La Compañía



Alto Palermo Shopping –BA City

Compañía de Real Estate Líder de Argentina

30 años adquiriendo, desarrollando y operando Real Estate

75 YEARS IRSA LISTED BYMA

IRSA

30 YEARS IRS LISTED NYSE

Portfolio de renta de +500.000 m2 de ABL en Argentina

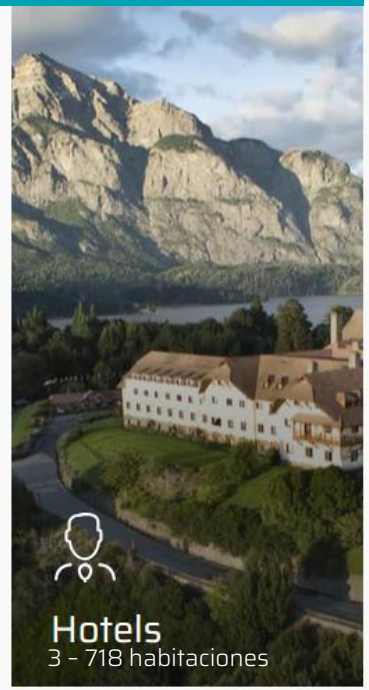
SEGMENTO DE RENTA



Shopping malls
18 - 410.356 m2



Offices
5 - 58.553 m2



Hotels
3 - 718 habitaciones

SEGMENTO DE DESARROLLO



Residential Projects
5 proyectos lanzados



Land Reserve
15 - ~6mm m2 construibles

FINANCIERO



Banco Hipotecario
29,1% participación

Portfolio premium en las mejores ubicaciones

Centros Comerciales

18 Centros Comerciales*

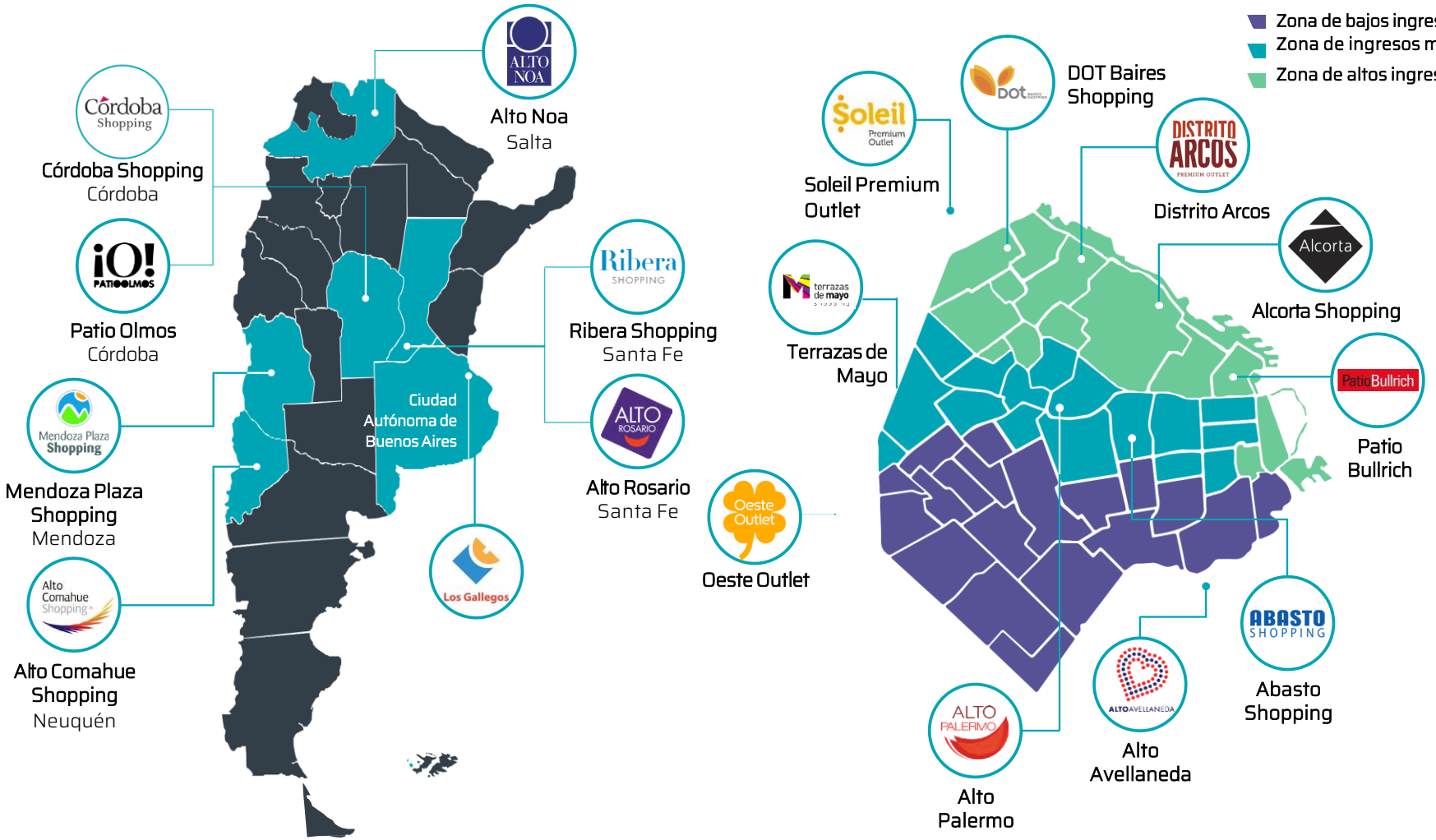
410 m2 de ABL
(en miles)

1.609 Locales
(en miles)

97,6% Tasa de Ocupación

67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

6 Provincias

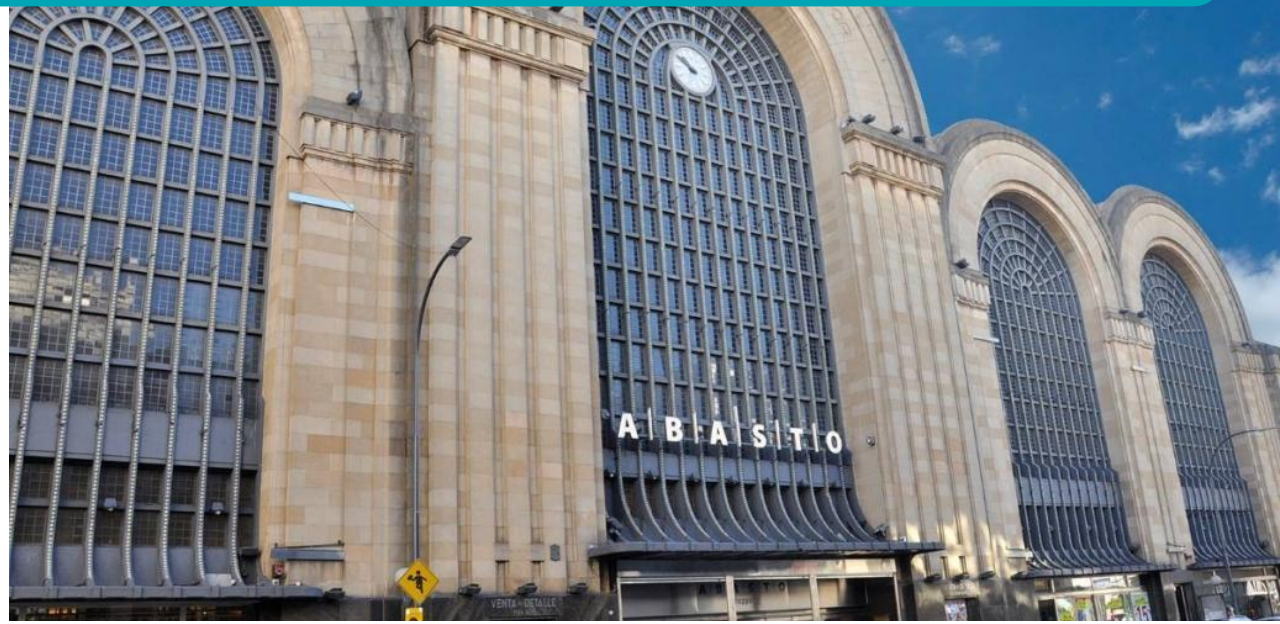


*2 actualmente no operados por la compañía (Patio Olmos y Al Oeste, en proceso de reacondicionamiento)

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

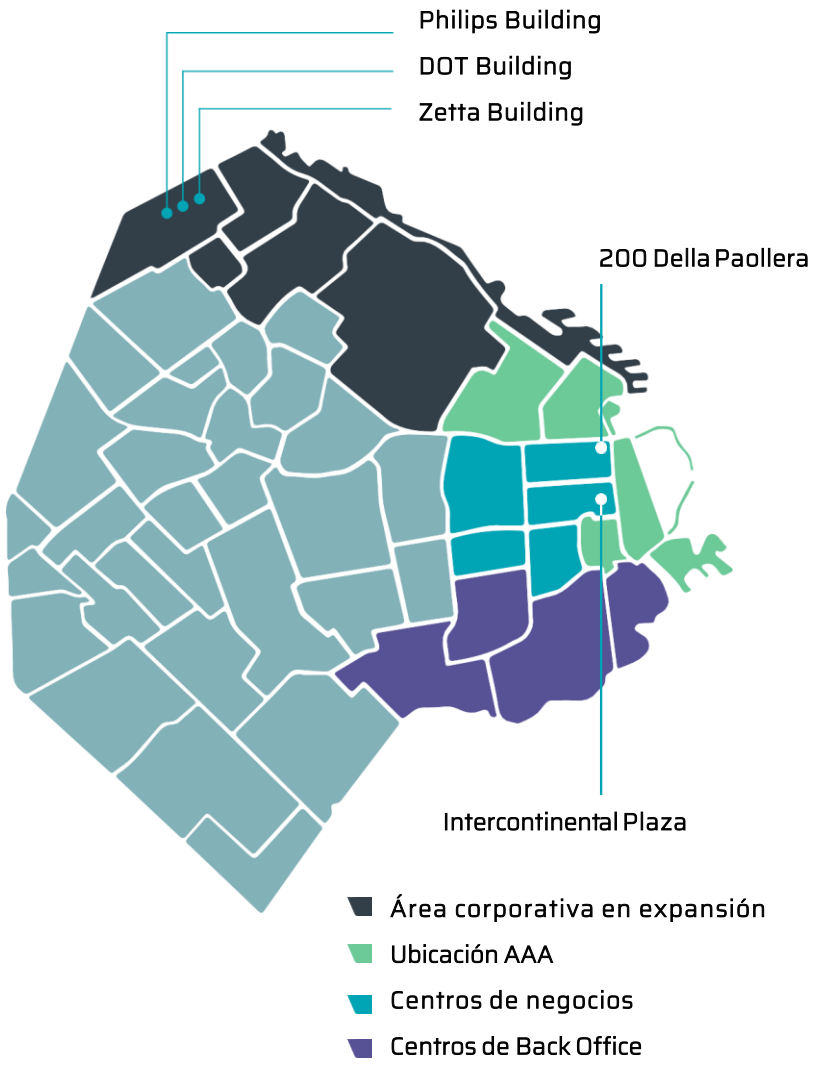
m2 de ABL
(en miles)

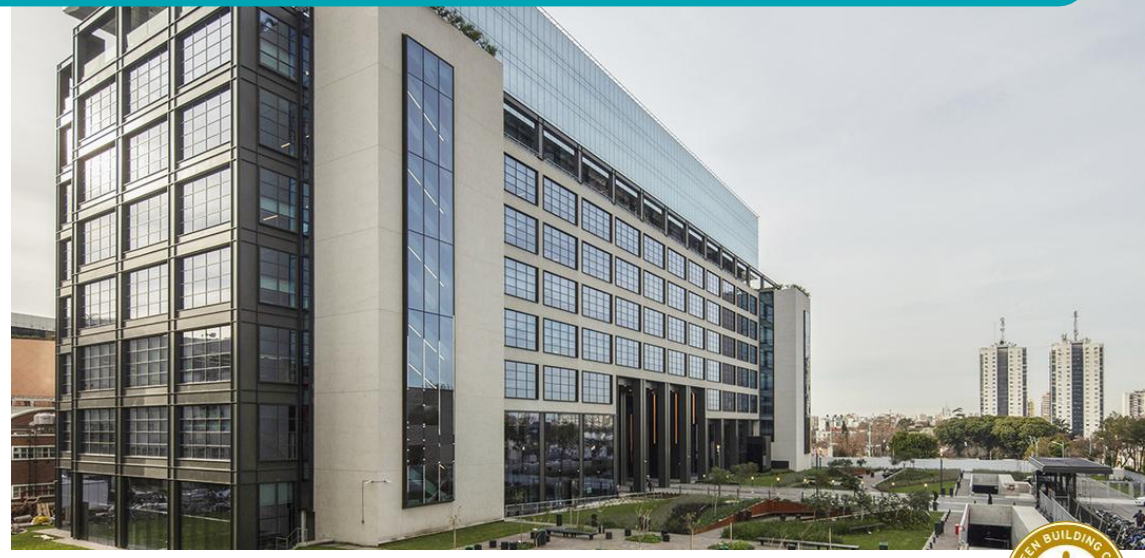
~97%

Tasa de ocupación
Portfolio A+ y A

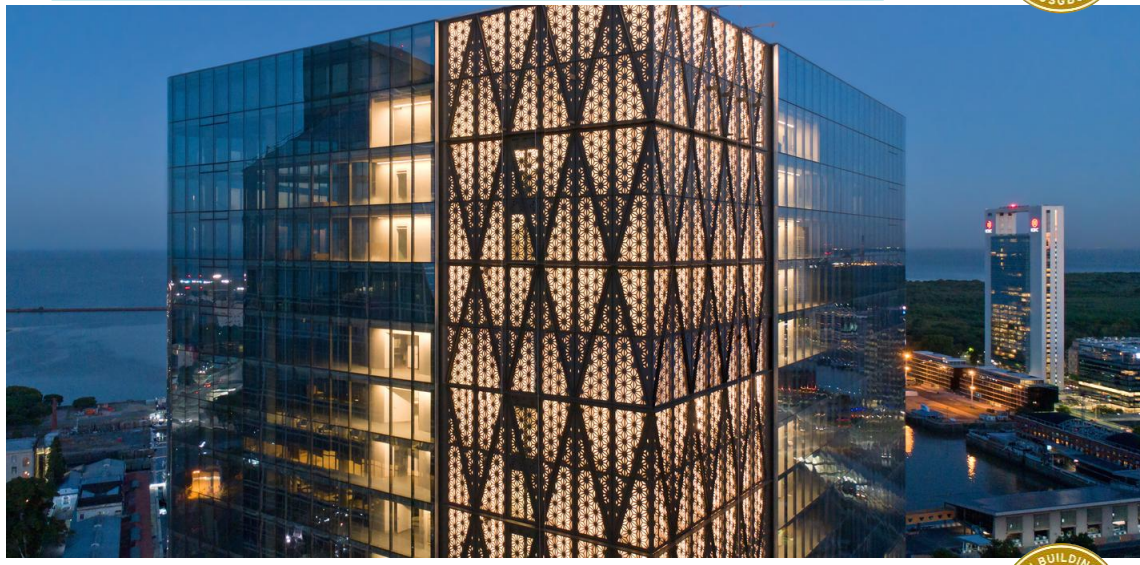
~7%

Market Share A+
En la ciudad de Buenos Aires





Zetta Building (CABA)



200 Della Paolera (CABA)

Portfolio Premium: Hoteles

Las mejores ubicaciones

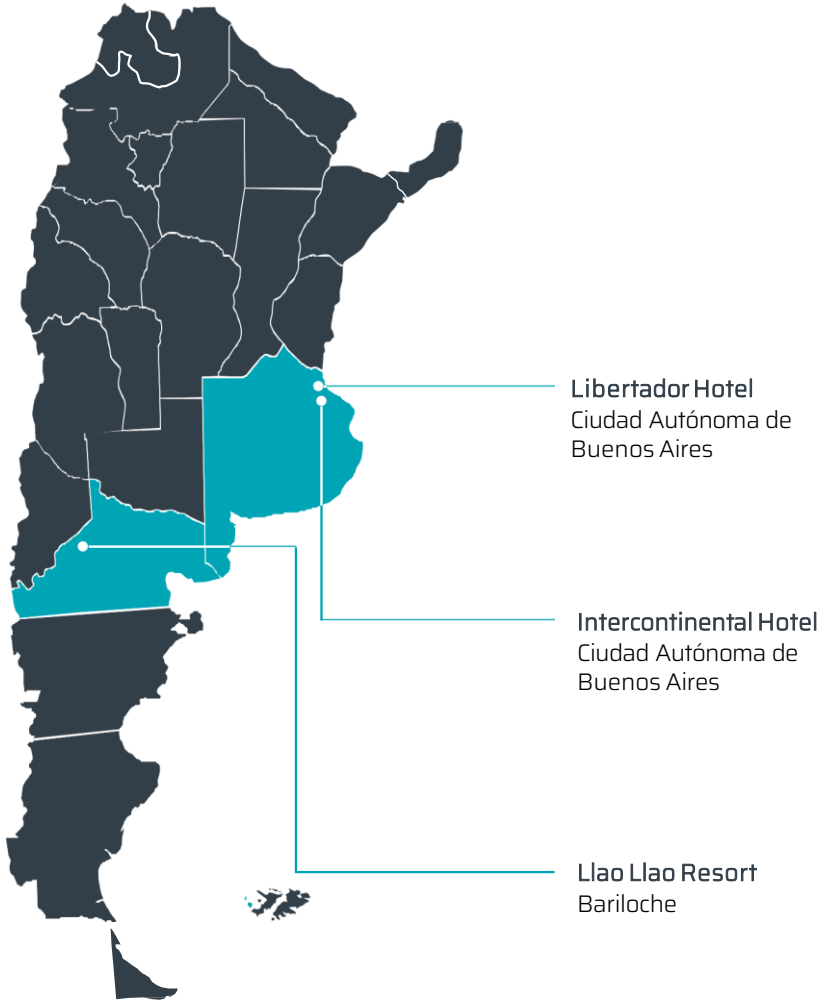
3
Hoteles Premium

79
m2 de ABL
(en miles)

2
Provincias

69%
Tasa de ocupación

718
Habitaciones

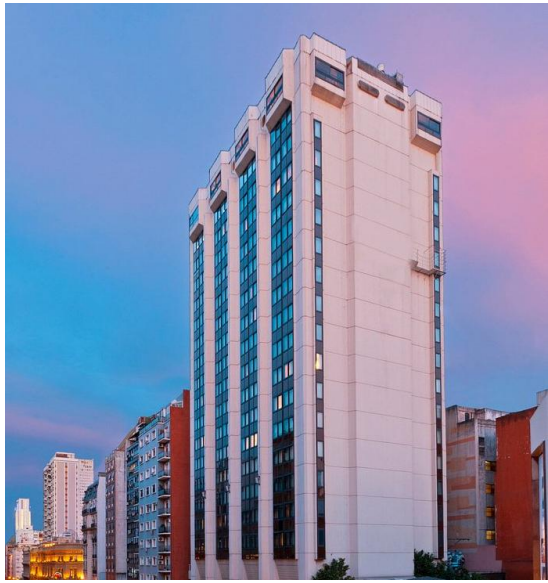




Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel
(CABA)



Libertador Hotel
(CABA)

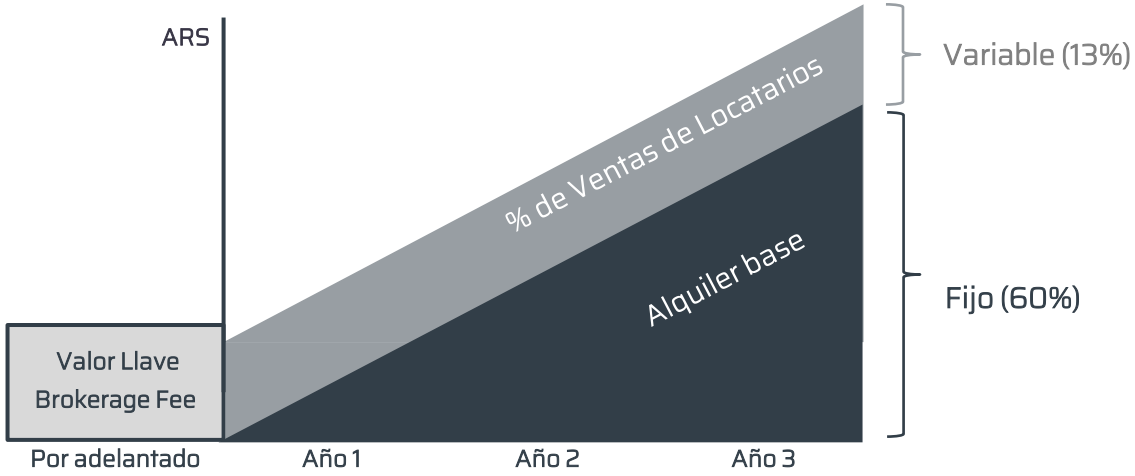
Modelo de negocio resiliente

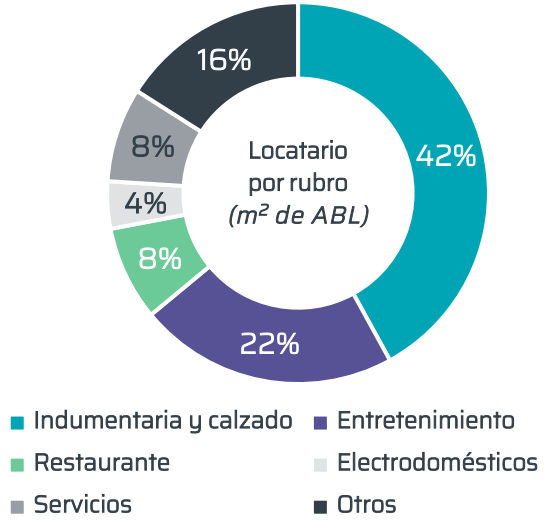
ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

Desglose de ingresos:

- **73% Ingresos por renta:** La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- **27% Otros ingresos:** Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.

*FY 2026

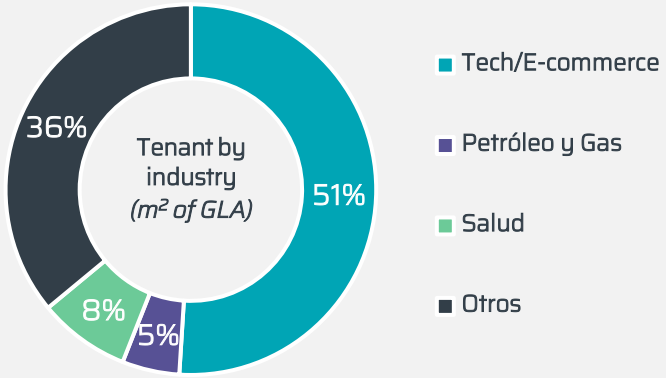




USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

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

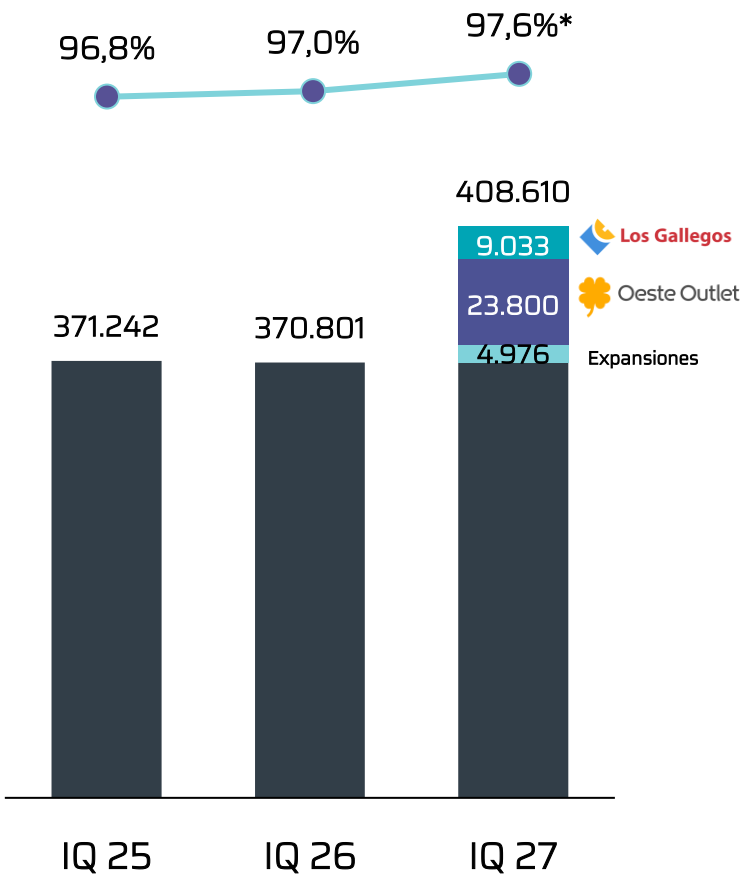


Hoteles

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

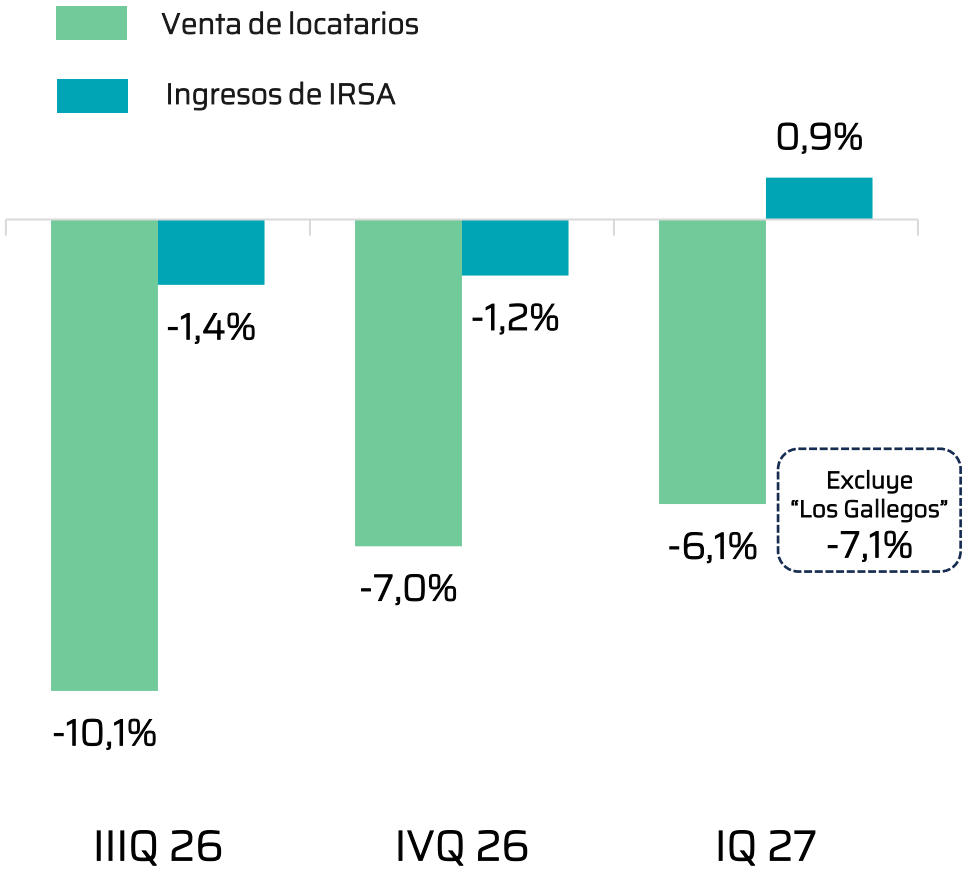
Centros Comerciales – Indicadores Operativos

ABL (m2) y Ocupación (%)



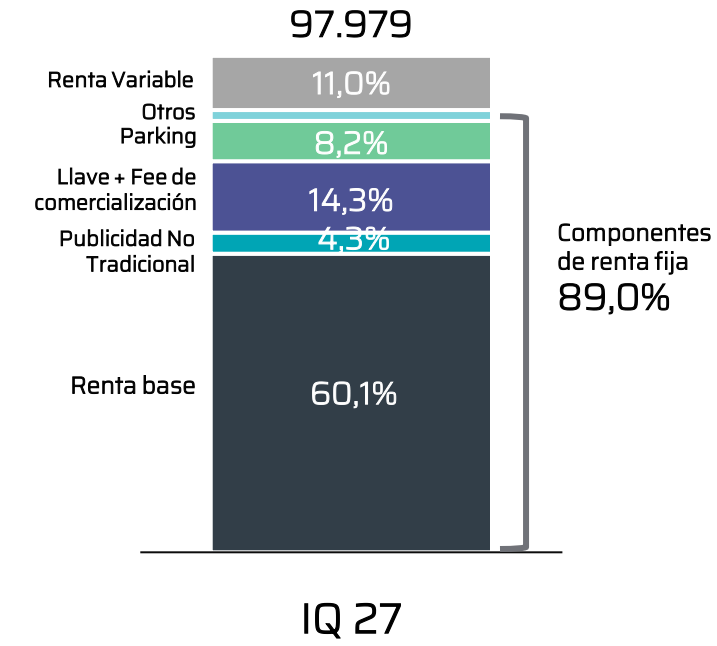
Venta de locatarios e Ingresos de IRSA

(Variación i.a en términos reales)



Composición de Ingresos IQ27

(ARS MM)

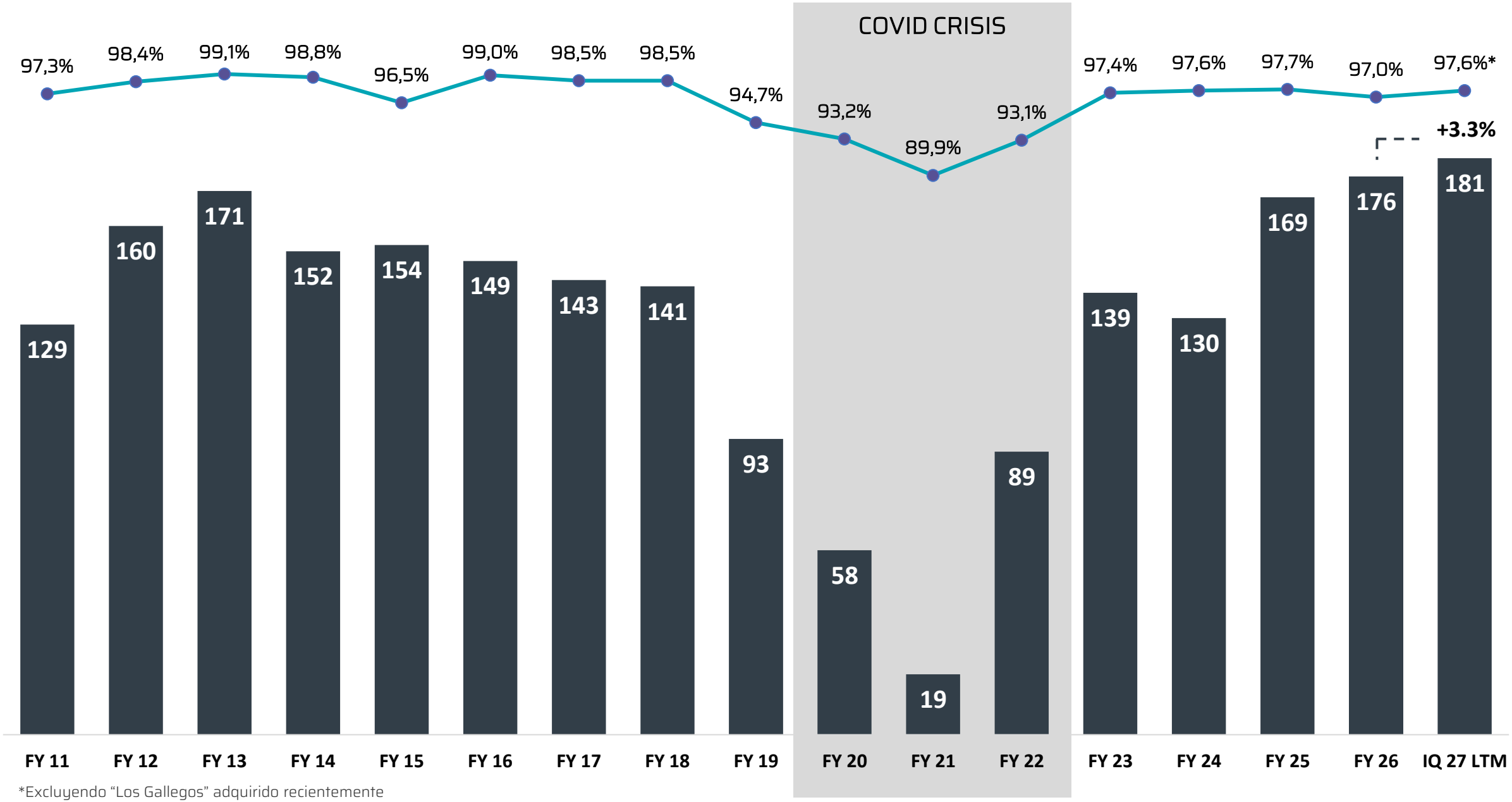


Público: 23.9 MM
+1.6% YoY

 # Tickets: 3.57 MM
+7,4% YoY

*Excluye Los Gallegos, recientemente adquirido

Centros comerciales – EBITDA en USD y ocupación



*Excluyendo "Los Gallegos" adquirido recientemente

Llegada de Marcas Internacionales a nuestros Malls

PatioBullrich

Alcorta

ALTO PALERMO

ABASTO SHOPPING

ADOLFODOMINGUEZ

MONT BLANC

D&G DOLCE & GABBANA

PAUL & SHARK yachting

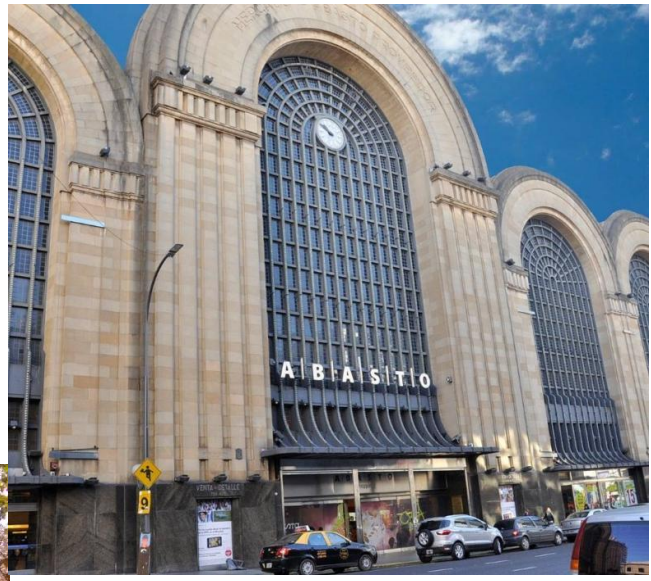


VICTORIA'S SECRET

MANGO

MINISO

intimissimi



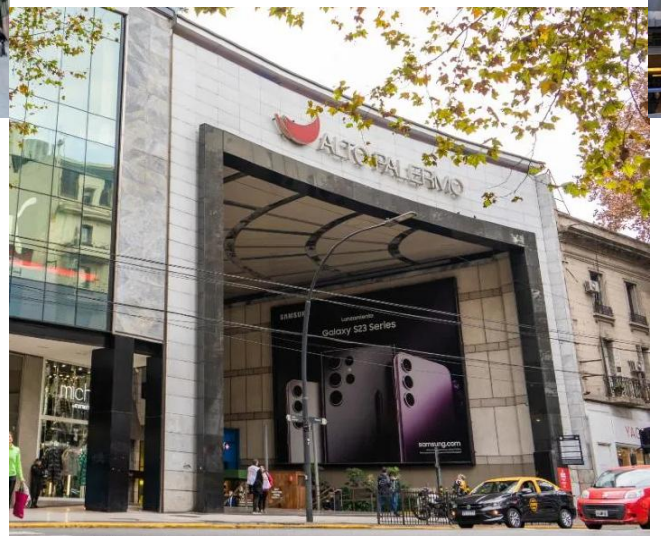


The Kooples

maje

FARM

sandro PARIS



DECATHLON

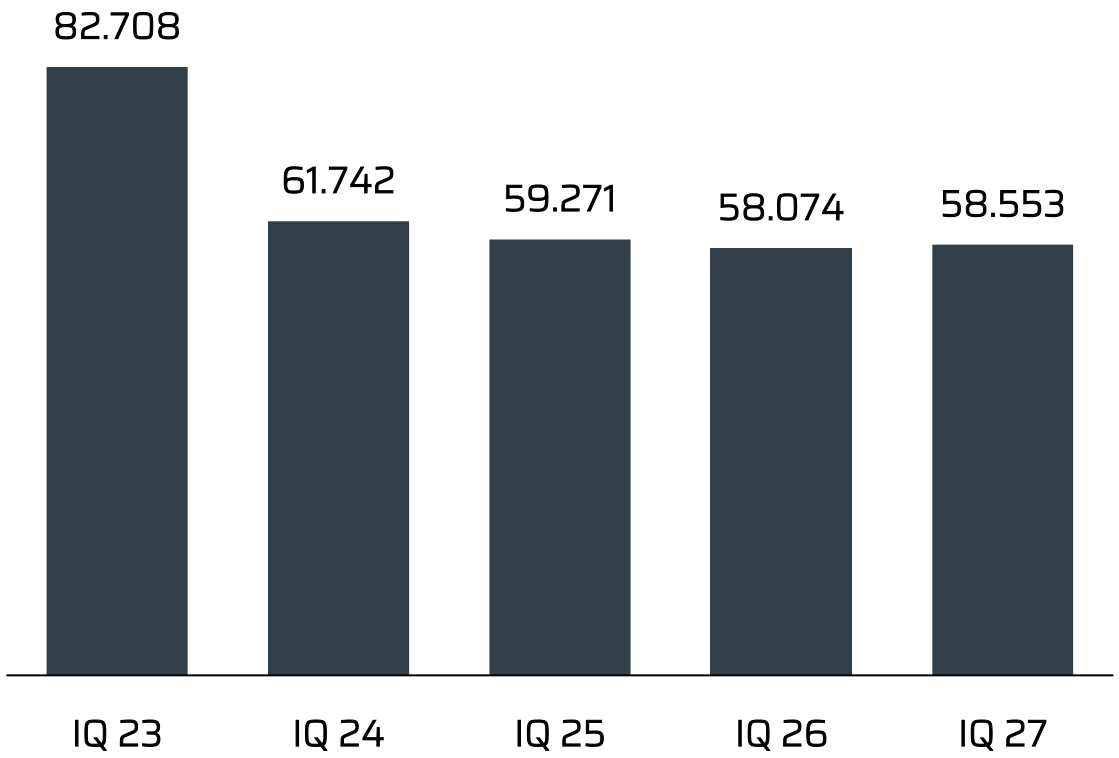
SKECHERS

VICTORIA'S SECRET

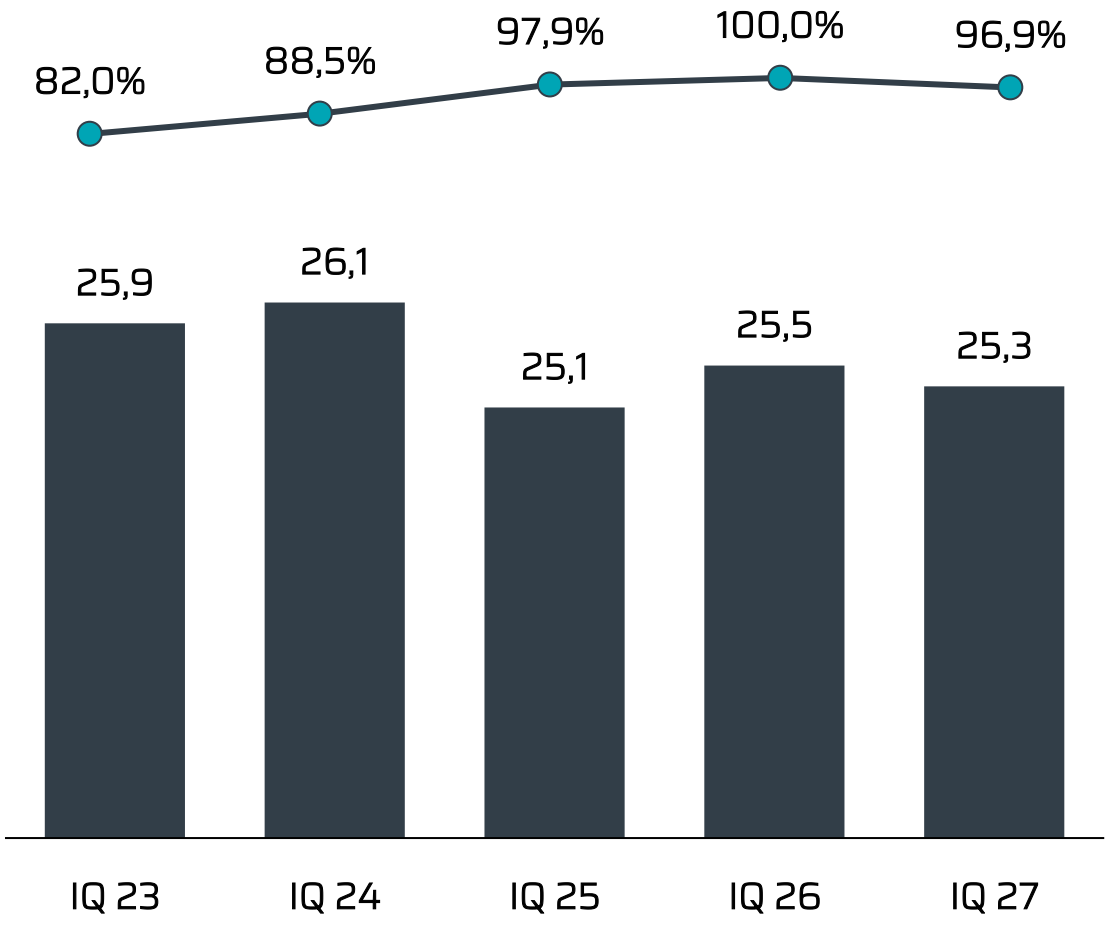
MINISO

Edificios de oficinas - Métricas operativas

ABL (m²)



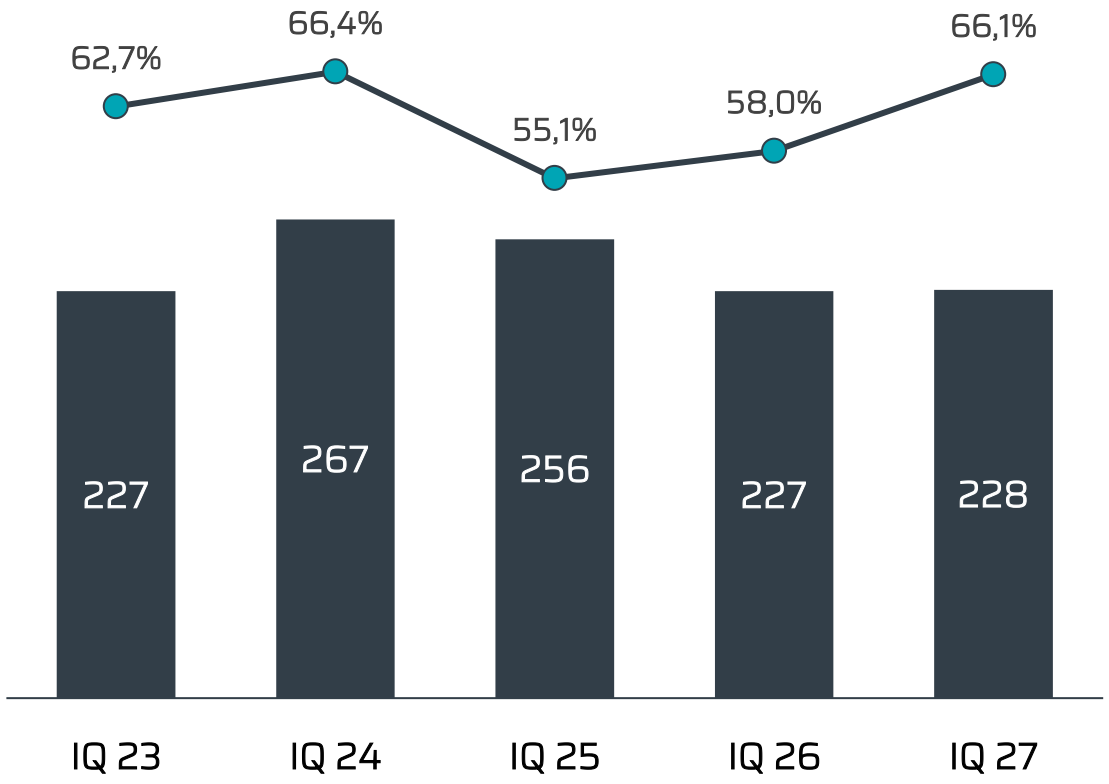
Alquileres (USD/m2/mes) & Ocupación (A+ & A)*



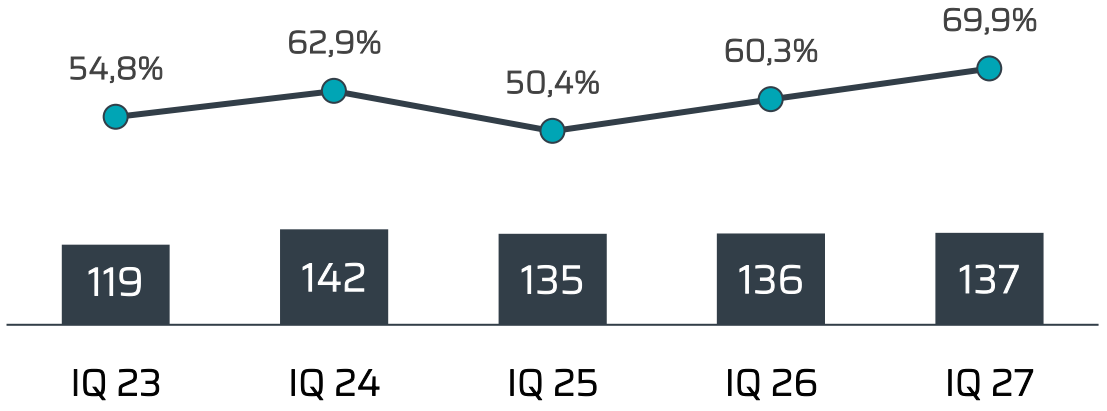
*Excluye activos Clase B (Philips – Workplace by IRSA)

Hoteles - Métricas operativas

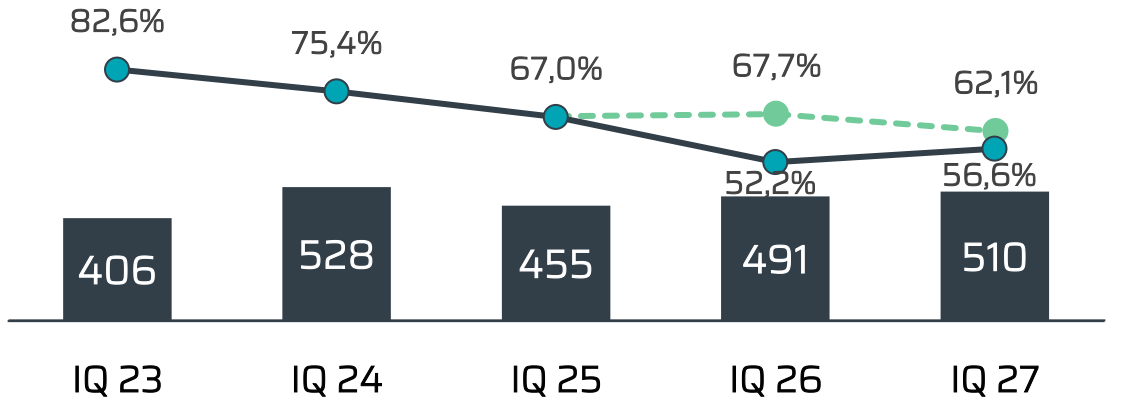
Portfolio: Tarifa y Ocupación (USD/hab & %)



Hoteles BA: Tarifas y ocupación (USD/hab & %)



Llao Llao: Tarifa y ocupación (USD/hab & %)



Ocupación calculada excluyendo habitaciones en renovación



Estrategia de Crecimiento y Pipeline de Proyectos

Proyecto Polo Dot – CABA

Estrategia de Crecimiento del Portfolio de Real Estate

Estrategia de Crecimiento

➢ Por Tipo de Inversión

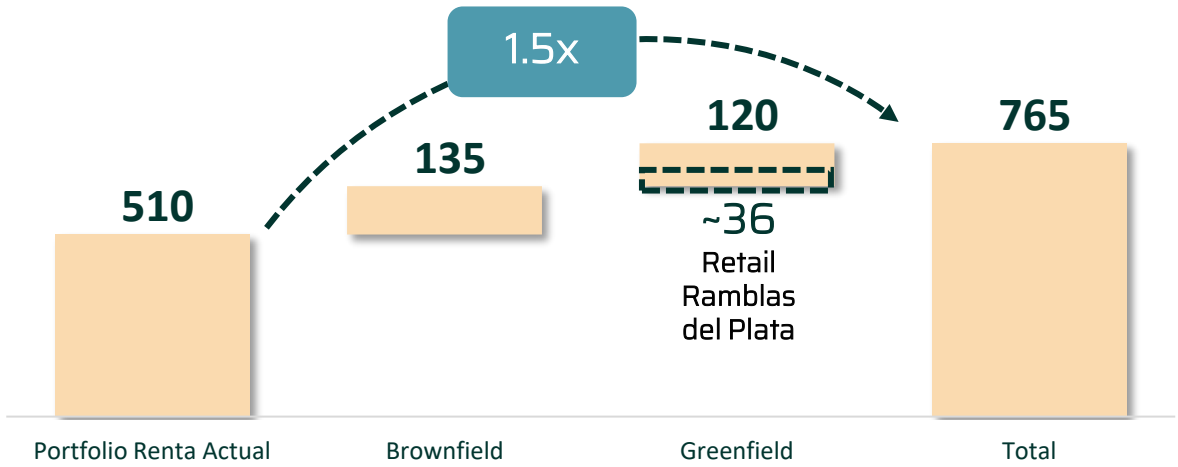
- Compras
- Desarrollos
  - Greenfield
  - Brownfield

➢ Por Tipo de Activo

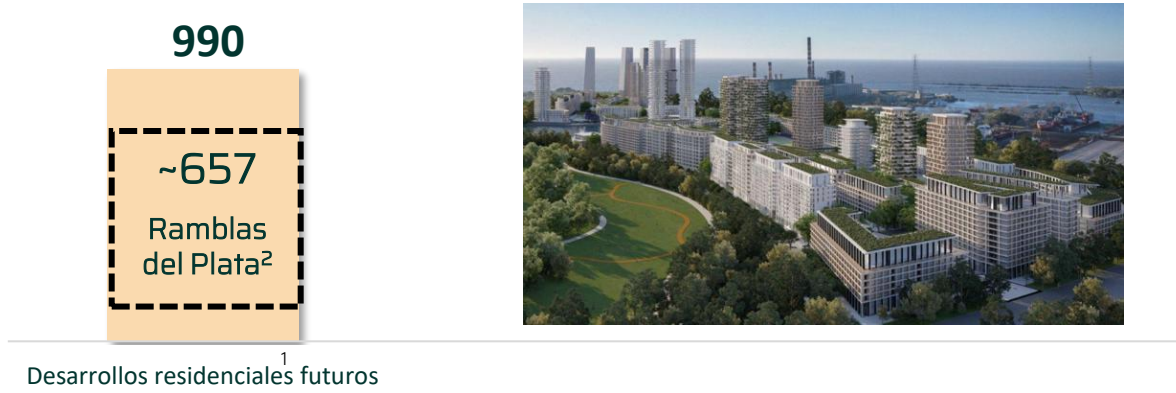
- Shopping Malls
- Oficinas
- Residencial
- Logística (potencial)
- Otros destinos

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 alocarse a Oficina/hotel para la venta

Crecimiento en Shopping Malls en los últimos 2 años

Brownfields

Desarrollo o expansión de malls existentes



"Alto Comahue" (Provincia Neuquén)
+500 m2



"Ribera Shopping" (Provincia Santa Fe)
+1.000 m2



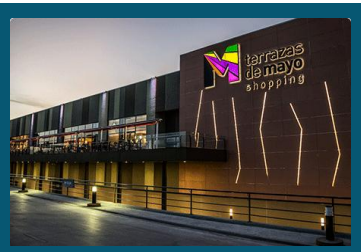
"Alto Noa" (Provincia Salta)
+Refuncionalización de espacios



"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" (Prov. de BA)
Adquisición + Desarrollo
+25.000 m2



"Distrito Diagonal" (La Plata)
Desarrollo en curso
+22.000 m2



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



"Los Gallegos" (Mar del Plata - Prov. de BA)
Compra
+10,500 sqm

Otras Adquisiciones

Compra de Propiedades **Oportunísticas** para proyectos de usos mixtos



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

144k
m2 ABL

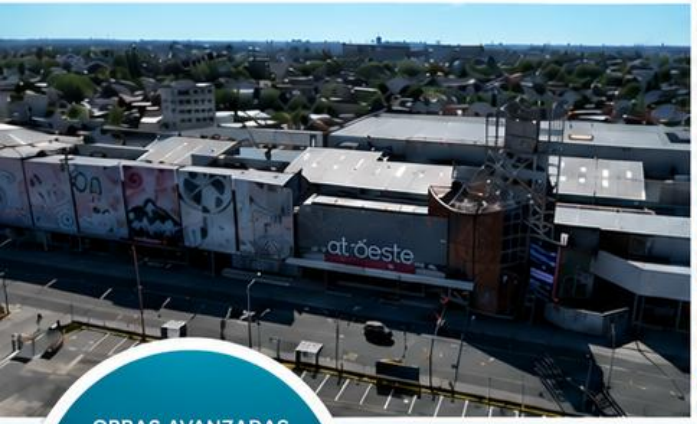
118
USD MM
Inversión

Oeste Outlet: Compra & Avance de Reconversión

BUENOS AIRES OESTE (HAEDO, BA PROVINCIA) | ~24.000 m² de ABL | APERTURA ESTIMADA: IIQ27













OBRAS AVANZADAS **+70%**

~24.000 m² de ABL de moderno espacio comercial

UN NUEVO DESTINO OUTLET diseñado para ofrecer una experiencia de compra única

Adquisición y desarrollo que desbloquean un importante potencial outlet

Adquisición de Centro Comercial Los Gallegos

MAR DEL PLATA
(BA PROVINCIA)

UNA DE LAS CIUDADES
MÁS IMPORTANTES DE ARGENTINA
CON BAJA PENETRACIÓN DE MALLS

FECHA DE ADQUISICIÓN
JUNIO 2026



PRINCIPAL CIUDAD BALNEARIA
SOBRE LA COSTA ATLÁNTICA ARGENTINA







UBICACIÓN	Mar del Plata (BA Provincia)
SUPERFICIE ABL (m²)	10.400
FECHA DE ADQUISICIÓN	Junio 2026
PRECIO DE ADQUISICIÓN	USD 13,5 MM
CAPEX ESTIMADO PARA MEJORAS	USD 5 MM (Adicional)

UBICACIÓN ESTRATÉGICA
en Mar del Plata, una de las ciudades más importantes de Argentina

ALTO POTENCIAL DE CRECIMIENTO
impulsado por una sólida demografía y baja penetración de centros comerciales

ACTIVO ATRACTIVO
bien ubicado, con fuerte reconocimiento de marca y una base de clientes leales

Centro Comercial Distrito Diagonal: Avance del Proyecto

LA PLATA | 22.000 m² de ABL | APERTURA ESTIMADA: IVQ27









OBRAS AVANZADAS
+50%

UBICACIÓN ESTRATÉGICA
en La Plata City

22.000 m² de ABL
de moderno espacio comercial

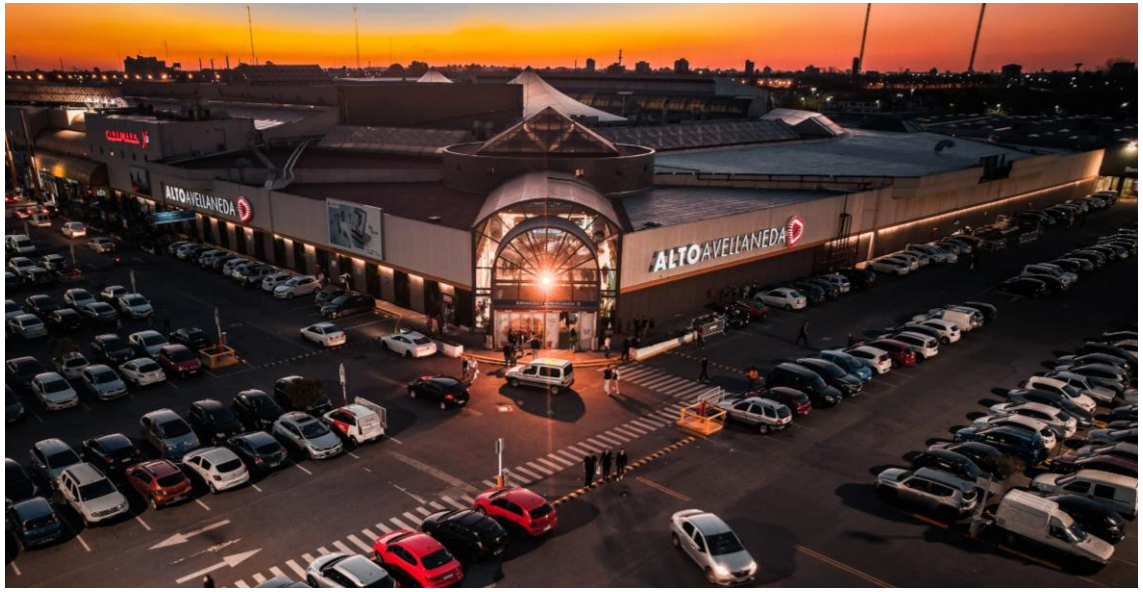
EL PRIMER SHOPPING A ESCALA
en una de las ciudades más importantes del país con alto potencial

Alto Avellaneda II



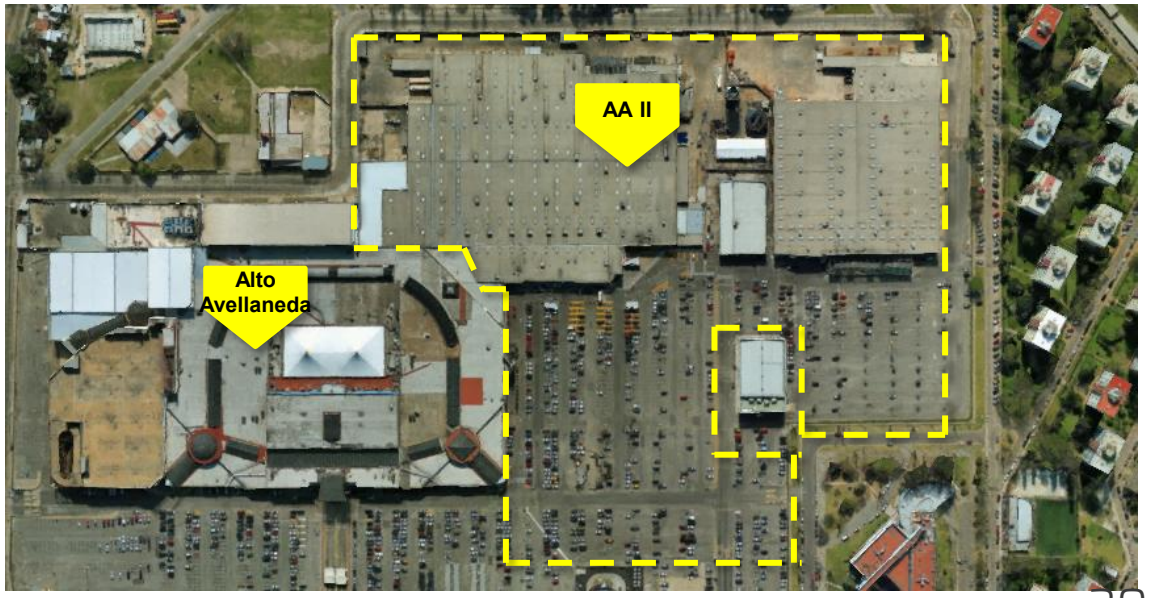
Brownfield Alto Avellaneda

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)





“Zetta Building”: Avance de Obra y Expansión





INICIO DE LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN







EDIFICIO ZETTA

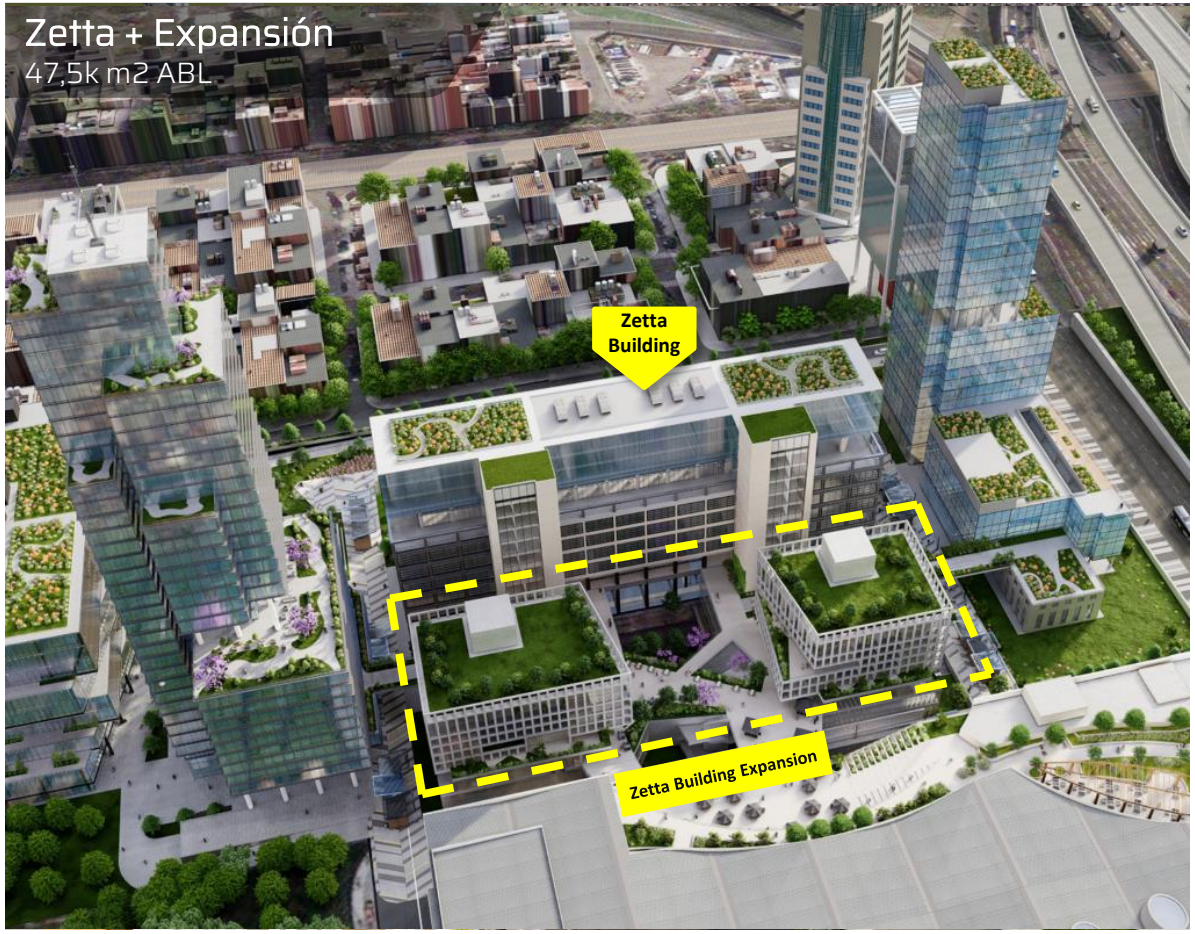


Principal inquilino: Mercado Libre

mercado libre

- En dic-2025 firmamos una adenda al contrato de alquiler vigente, que contempla una expansión del área arrendada y espacios adicionales relacionados.
- Superficie total arrendada: ~34.100 m² de ABL (72% del edificio expandido).
- Vencimiento del contrato de expansión: diciembre 2030.

Desarrollo de Usos Mixtos Polo Dot : Expansión Edificio Zetta











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

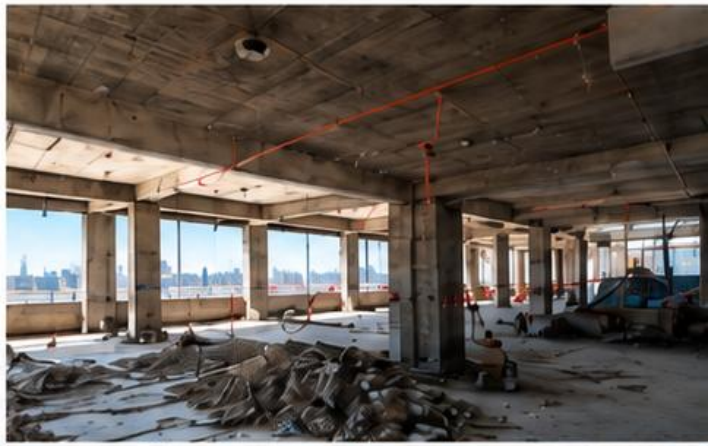
Edificio Del Plata: Desarrollo Residencial

CENTRO DE BUENOS AIRES | **720 UNIDADES** | **~35.000 m² de ÁREA VENDIBLE** | **PARTICIPACIÓN DE IRSA ~20%**



PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN







UBICACIÓN ICÓNICA
En el corazón de Downtown Buenos Aires, frente al Obelisco

PROYECTO RESIDENCIAL DE GRAN ESCALA
720 unidades y ~35.000 m² de área vendible

PROYECTO EN EJECUCIÓN
Las obras ya comenzaron. Etapa inicial de construcción.

Ramblas del Plata: el proyecto más ambicioso de IRSA en CABA



UN PROYECTO, MÚLTIPLES EXPERIENCIAS

RESIDENCIAL
Espacios para un estilo de vida moderno y confortable.

RETAIL
Una oferta diversa para las necesidades de todos los días.

PARQUES
Espacios verdes para el ocio, el bienestar y el deporte.

FRENTE COSTERO
Vistas abiertas al Río de la Plata.

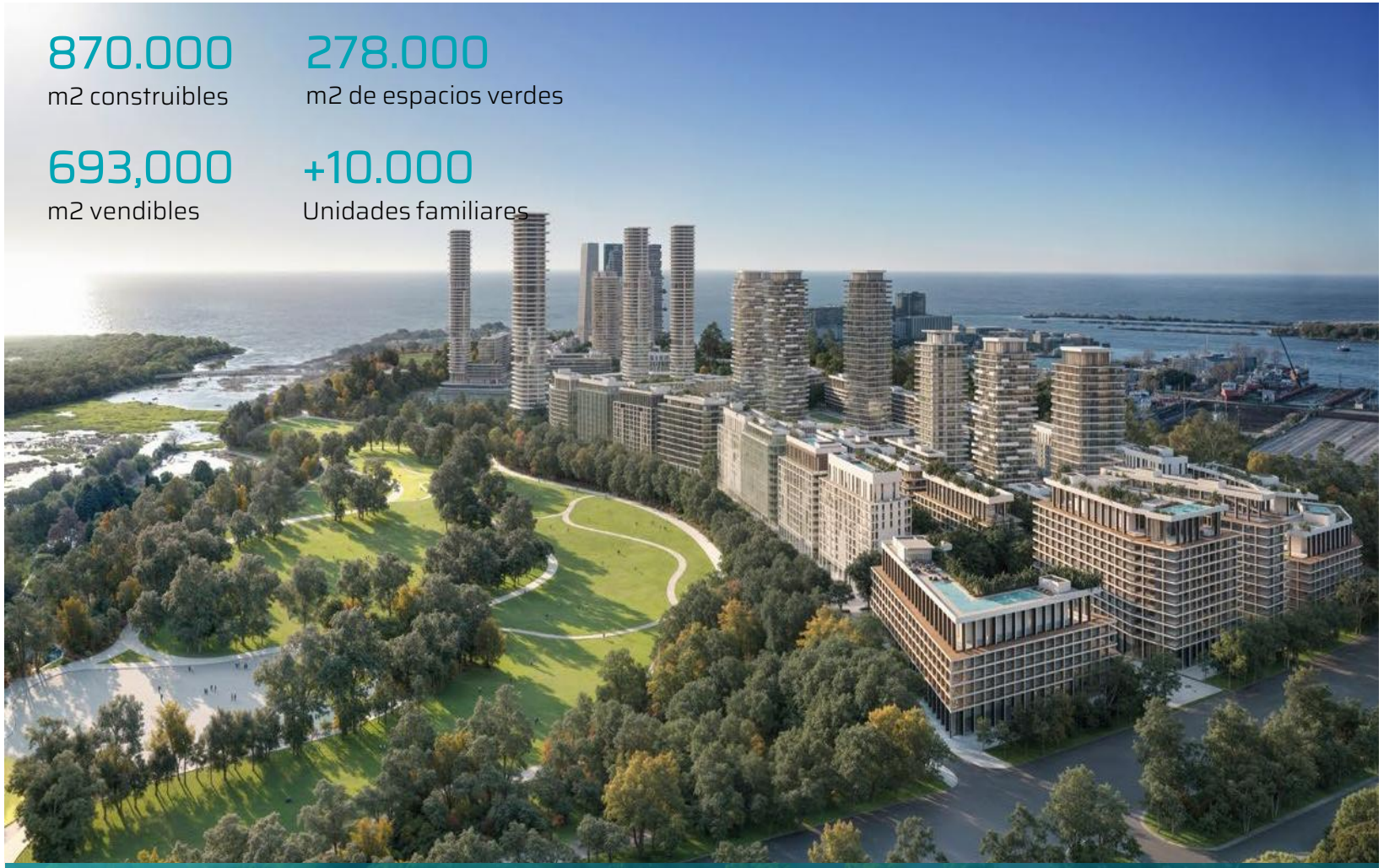


870.000 m2 construibles

278.000 m2 de espacios verdes

693,000 m2 vendibles

+10.000 Unidades familiares



NATURALEZA & BIENESTAR
Amplios espacios verdes y una fuerte conexión con la naturaleza.

DESARROLLO SUSTENTABLE
Arquitectura atemporal con una visión de largo plazo.

COMUNIDAD & SERVICIOS
Un distrito diseñado para vivir, trabajar y disfrutar.

CONECTIVIDAD PRIVILEGIADA
Fácil acceso desde CABA y la zona sur del Gran Buenos Aires.

Fases de comercialización del proyecto – 61 parcelas vendibles



Etapa 1 + Extensión
207mil m2 vendibles

Stage 2 + FO1
149mil m2 vendibles

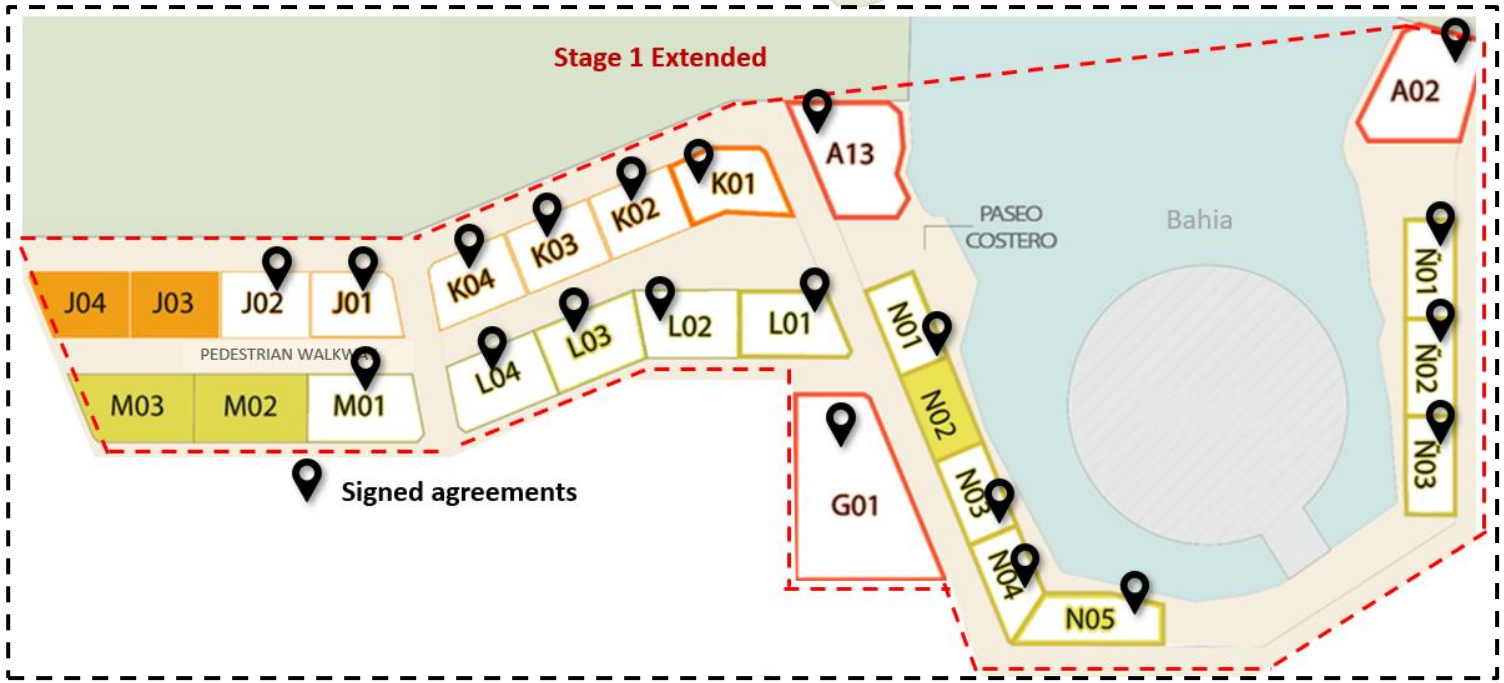
Stage 3 + A14
337mil m2 vendibles

Etapa 1 + Extensión
Avance de comercialización

138,4
USD MM
Precio de ventas y permutas

21
2 lotes vendidos
(45mil m2 vendibles)
+ 19 permutas
(175mil m2 vendibles)

~36mil
m2 vendibles a recibir por IRSA de las permutes firmadas



Ramblas del Plata: Avance de obras de infraestructura

Obras de Infraestructura Completadas en el Predio

- **Movimientos de Suelo y Pilotaje de Plateas** – Fase 1
- **Viales y Sistema de Drenaje Pluvial** – Fase 1
- **1.830 árboles plantados** en el marco del Plan de Paisajismo del Parque – Fases 1 y 2
- Restauración del espejo de agua de la Bahía Central

Obras en Ejecución

- Redes de agua, cloaca y tendido eléctrico – Fases 1 y 2
- Red de gas – Fases 1 y 2
- Mantenimiento del bosque implantado y del espejo de agua de la Bahía Central
- **4 lotes ya cuentan con Factibilidad Urbanística de 8 presentados.**

Procesos Licitatorios

- **Viales y drenaje pluvial – Fase 2:** proceso licitatorio próximo a finalizar
- **2.720 árboles adicionales – Fase 3:** proceso licitatorio por lanzarse





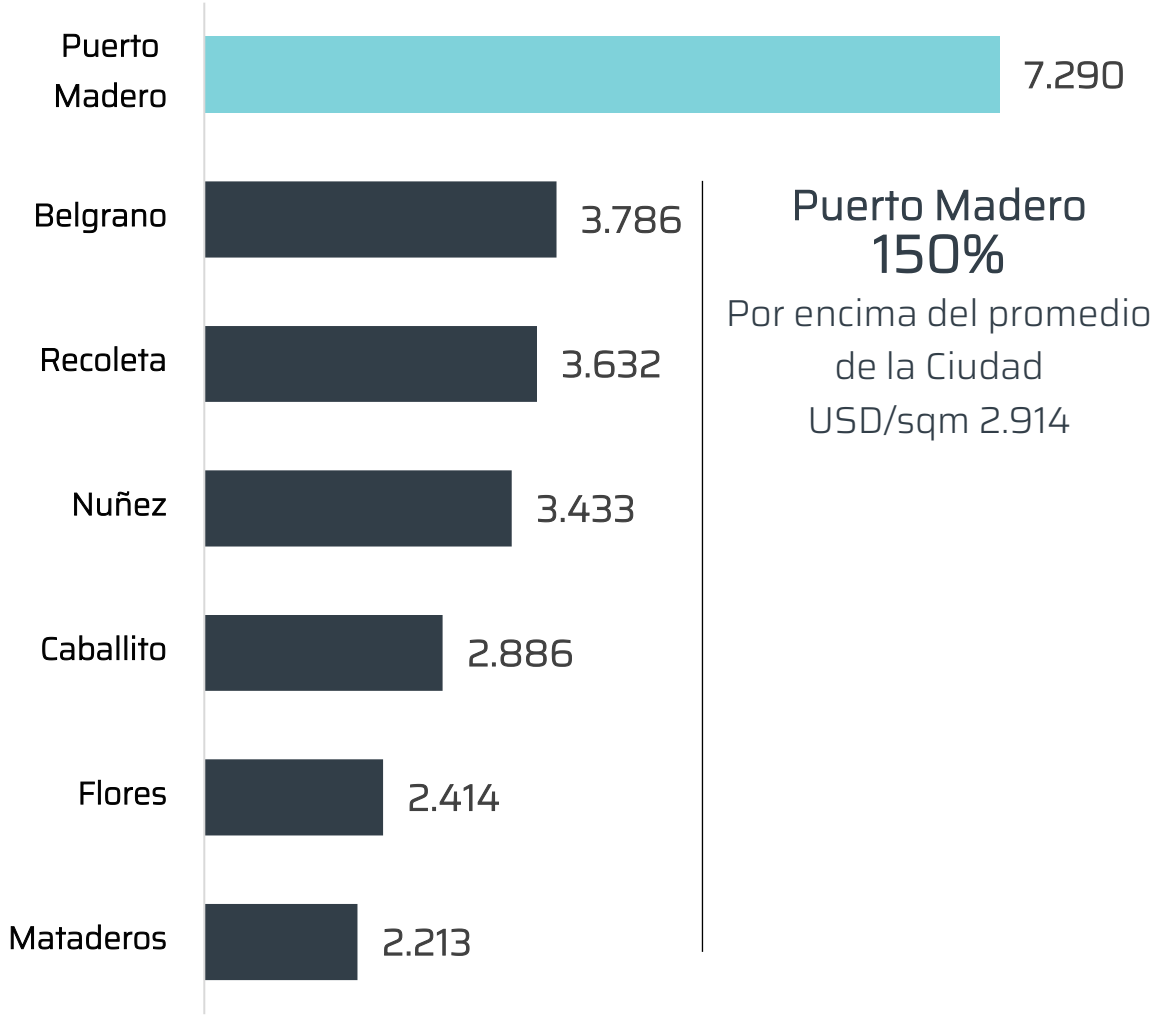






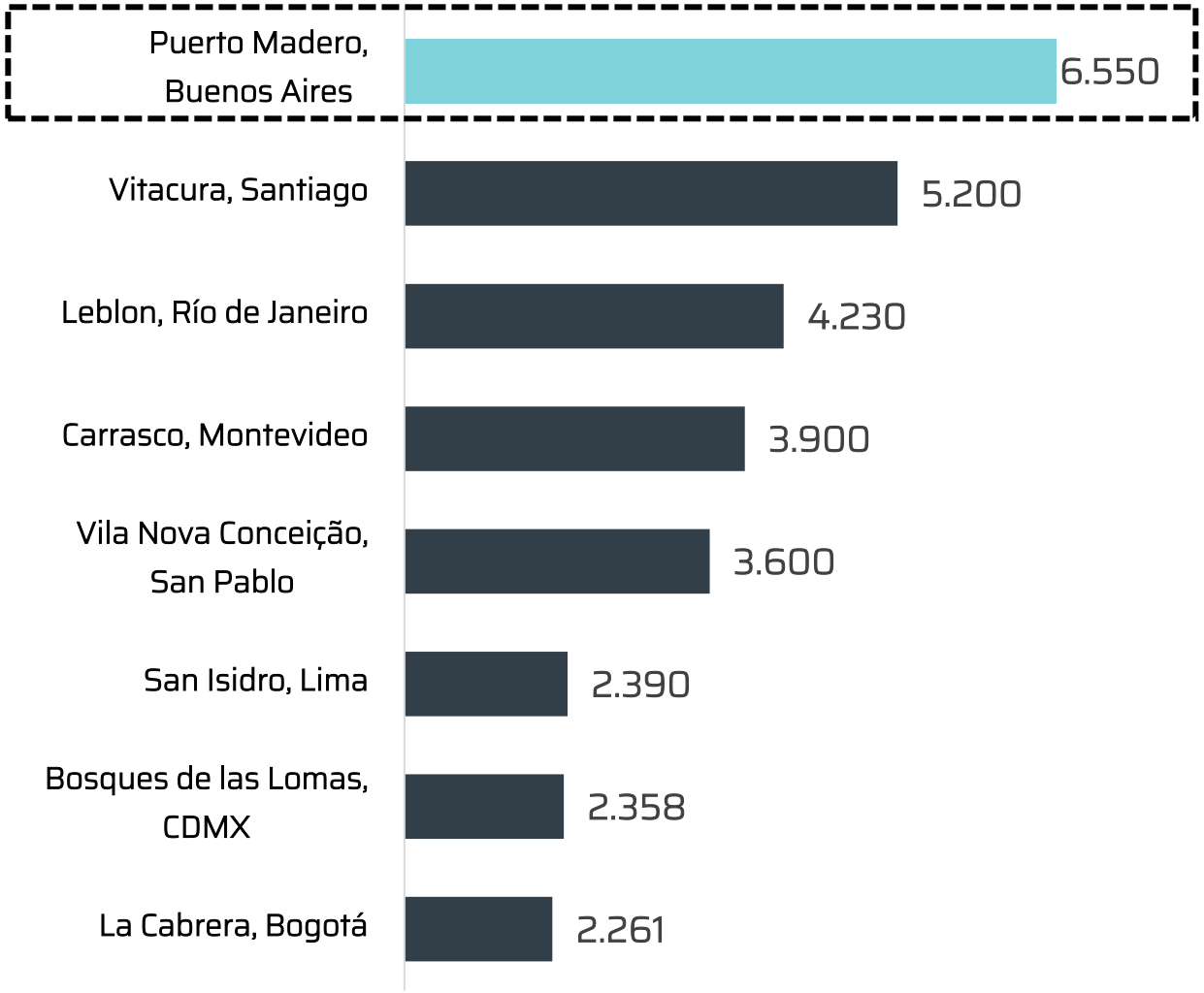
Puerto Madero: Barrio Top a Nivel Local y Regional

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)

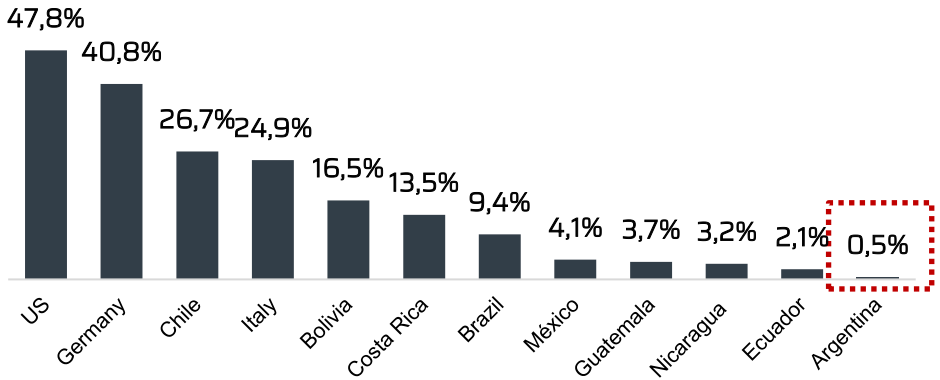


Fuente: IDECBA, Reporte Inmobiliario & Properati

Potencial de la Industria del Real Estate Argentino

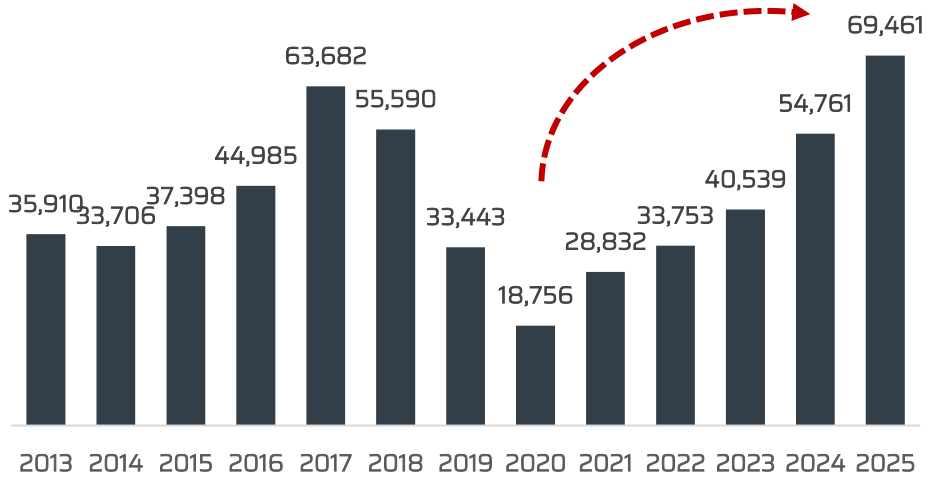
Total Hipotecas Comparado con Otros Países

(como % del PIB)

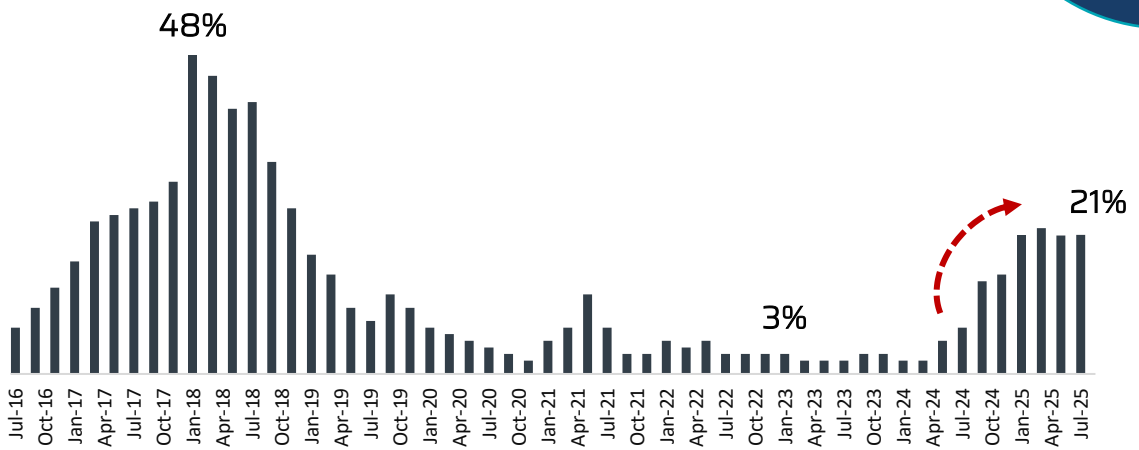


~300k
m2 vendibles
A recibir de proyectos residenciales futuros
(por permutas y desarrollos)

Evolución de las Transacciones en CABA

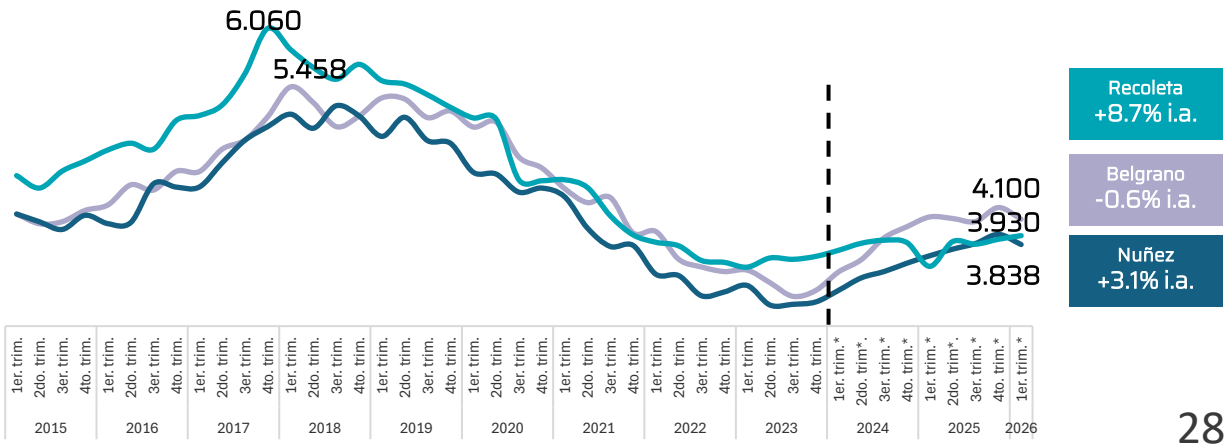


Transacciones firmadas con hipotecas (%)



Precios Residenciales – Nuevos (USD/m2)

Ciudad de Buenos Aires – Barrios Premium



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

Avance ESG y Hechos Destadacdos del FY 2026

Avanzando en nuestra agenda ambiental y social mientras fortalecemos nuestra plataforma ESG

PRINCIPALES LOGROS ESG FY 2026

GESTIÓN DEL RIESGO CLIMÁTICO

Iniciamos la evaluación de riesgos climáticos en todo nuestro portafolio, identificando vulnerabilidades y oportunidades de adaptación.



EXPANSIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

Nuevos paneles solares en DOT, Distrito Arcos y Alto Palermo, que se suman a Mendoza Shopping.

dot BA · DISTRITO ARCOS PREMIUM OUTLET · ALTO PALERMO · Mendoza SHOPPING



ECONOMÍA CIRCULAR

Indicadores consolidados de generación de residuos por shopping, que permiten planes de acción específicos por activo y reconocimiento del equipo.



PROGRAMA DE COMPRAS SUSTENTABLES

Desarrollamos el Programa de Compras Sustentables y lanzamos un piloto inicial, incorporando criterios ESG en nuestras relaciones con proveedores.



CONTRIBUCIÓN SOCIAL

- + USD 2,0 MM de inversión social (IRSA y Fundación IRSA)
- ~ 70 alianzas con distintas ONGs
- + 70.000 beneficiarios

Fundación IRSA **30 AÑOS** transformando comunidades

NUESTRA PLATAFORMA ESG

EDIFICIOS VERDES

72%

de los edificios de oficinas premium del portafolio cuentan con certificación LEED.



SELLO VERDE – Sustainability Certification of the City of Buenos Aires

33.3% of shopping malls in CABA have been awarded the Green Seal.

Alcorta · Patio Bullrich

CONECTADOS CON VOS

Centro de Atención al Cliente

+ 400.000 clientes atendidos

BIENVENIDOS · tea certifica · Abordaje Autismo

Certificado otorgado en nuestros Shoppings

Por la Asociación Argentina de Padres de Autistas

DIVERSIDAD E INCLUSIÓN

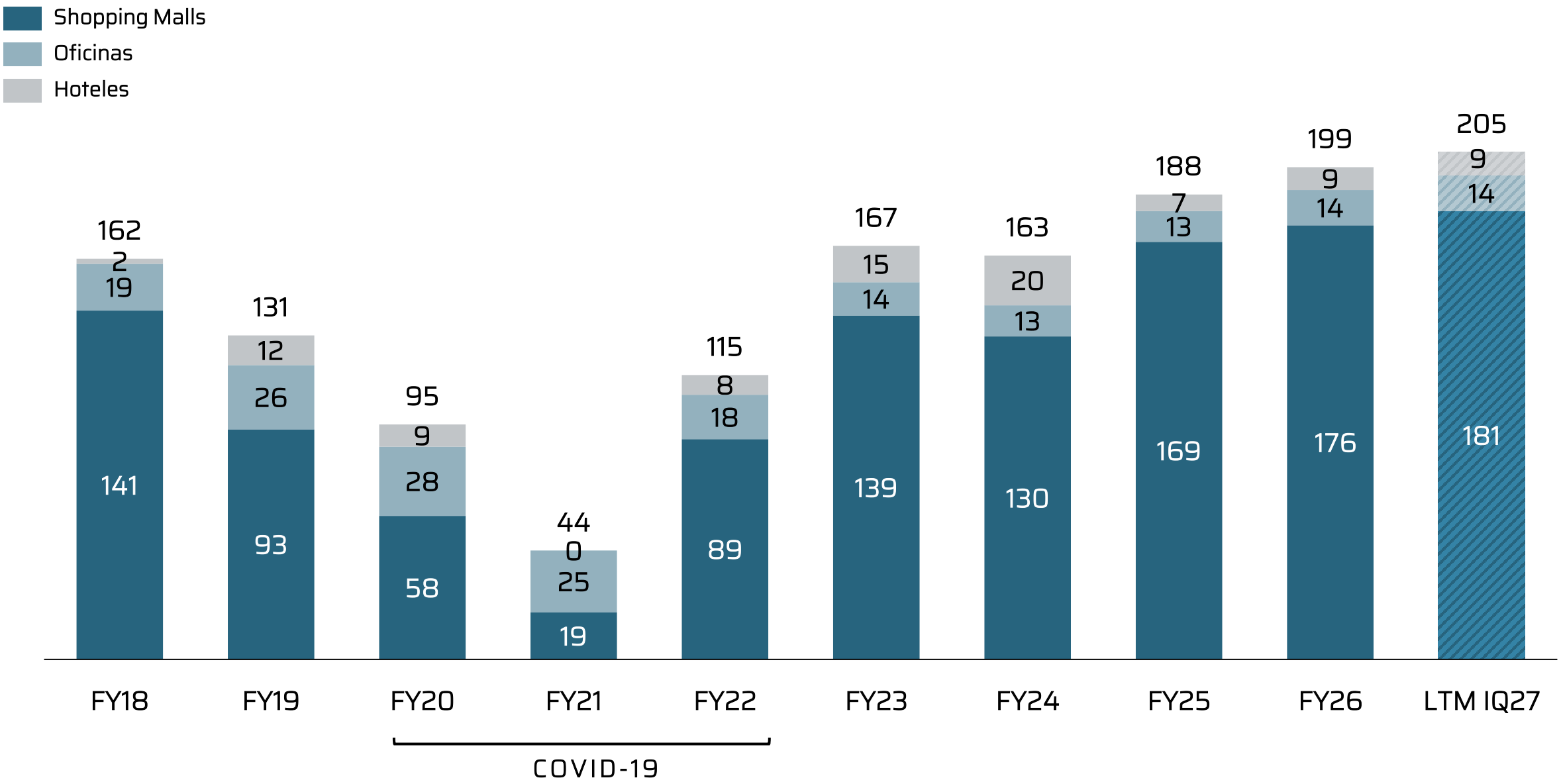
- Comité de Diversidad
- Red de Discapacidad e Inclusión
- Red de Género

Guía para el abordaje de comportamientos inapropiados, acoso o violencia en el ámbito laboral.

Performance Financiera

Abasto Shopping -BA City

EBITDA ajustado de renta por segmento (USD millones)



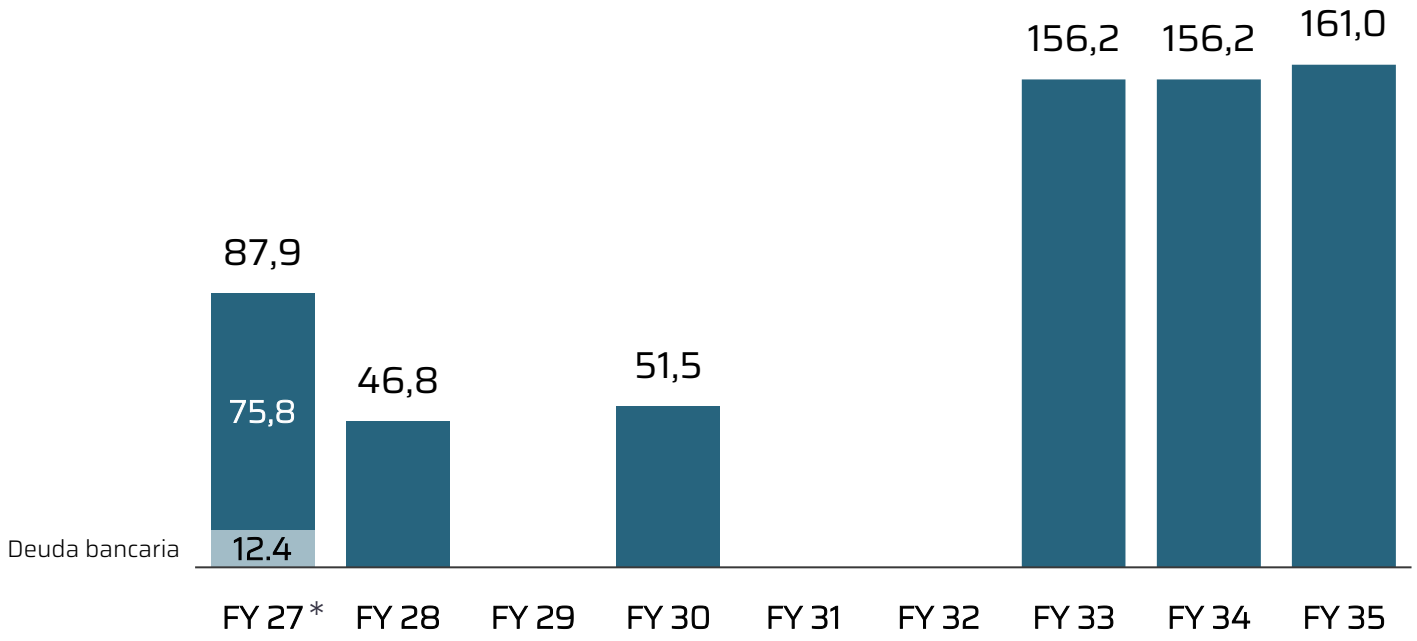
Perfil de deuda – 30 de septiembre de 2026 (USD millones)

Perfil de Deuda

Deuda Bruta	659,3
Deuda Neta*	445,8
Ratios de deuda	
EBITDA de renta/deuda neta*	2,17x
LTV*	16,6%
Ratio cobertura	8,4x

*Proforma dividendo

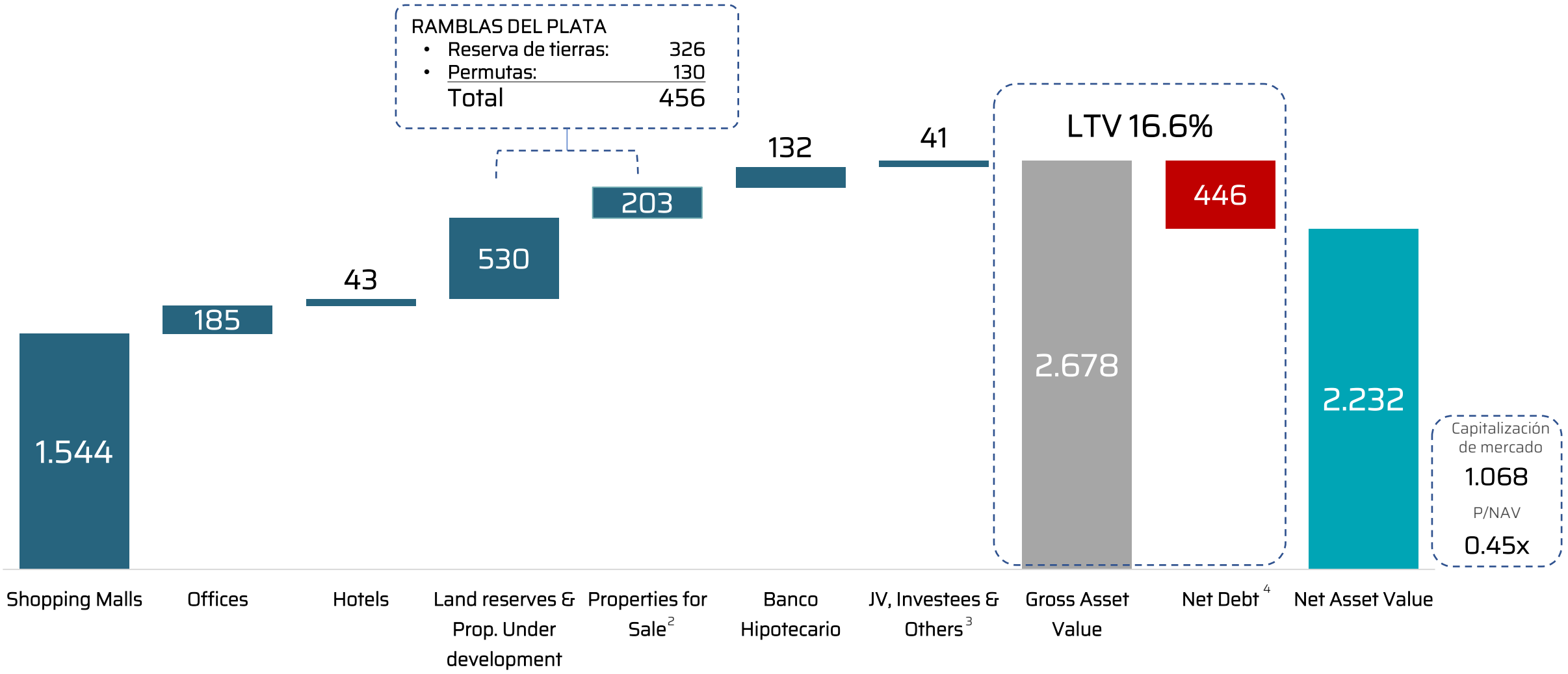
Esquema de amortización



*El día 15 de octubre recompramos VN USD 9 MM de Obligaciones Negociables Clase XXV

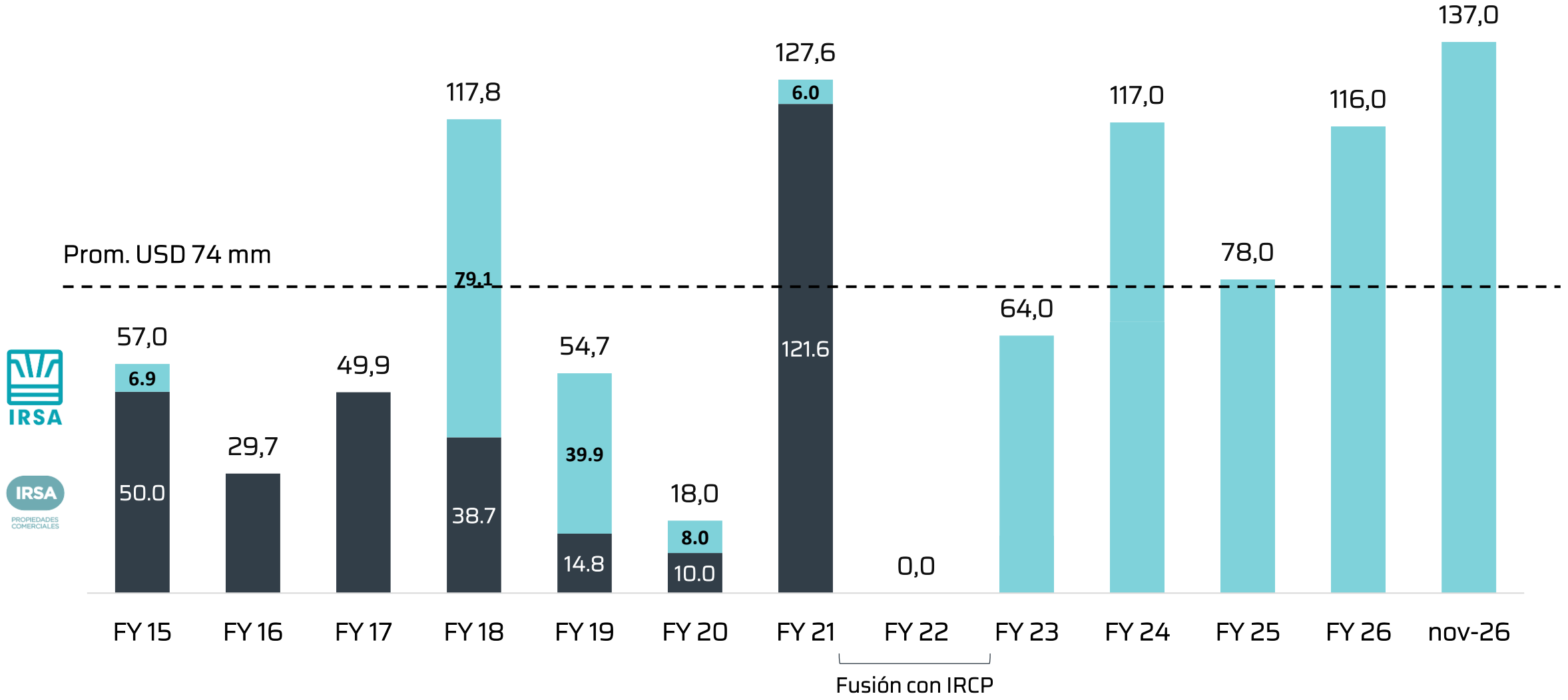
Valor neto de los activos (NAV)[1]

USD Millones



1- Activos y pasivos ajustados por participación al 30 de junio de 2026.
2- Incluye propiedades para negociación y permutas registradas bajo la partida "Propiedades para la Venta".
3- 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.
4- Deuda Neta después de Dividendos

Distribución Histórica de Dividendos (millones de USD CCL)





IRSA

Presentación Institucional

Contacto

Website *www.irsa.com.ar*

Email *ir@irsa.com.ar*

Teléfono *(+54) 911 4323-7449*

Dirección *Della Paolera 261 piso 9*

Twitter *@IRSAIR*