IRSA

Memoria y Estados Financieros

Ejercicio 2025

1. PERFIL CORPORATIVO 3

2. CARTA A LOS ACCIONISTAS 5

3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO 7

4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES 47

5. MARCO NORMATIVO 51

6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA 58

7. NUESTRA DEUDA 77

8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN 78

9. SUSTENTABILIDAD 89

10. INFORMACIÓN BURSÁTIL 98

11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO 100

ANEXO I – INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO 101

1.PERFIL CORPORATIVO

Fundada en 1943, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (“IRSA”, “la Sociedad” o la “Compañía” indistintamente) es la mayor empresa argentina inversora en bienes raíces y la única empresa inmobiliaria argentina que cotiza sus acciones tanto en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA”) como en la Bolsa de Comercio de Nueva York (“NYSE”).

Estamos directa e indirectamente involucrados mediante subsidiarias y negocios conjuntos en diversas actividades conexas de bienes inmuebles en Argentina, incluyendo:

i. la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales;
ii. la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas y otras propiedades que no constituyen centros comerciales, principalmente con fines de locación;
iii. el desarrollo y venta de propiedades residenciales;
iv. la adquisición y explotación de hoteles;
v. la adquisición de reservas de tierras para su futuro desarrollo o venta; e
vi. inversiones selectivas fuera de la Argentina.

Al 30 de junio de 2025, detentábamos una participación del 29,12% en Banco Hipotecario S.A. (Banco Hipotecario), una de las principales entidades financieras del país.

Nuestra sede social y oficinas centrales están ubicadas en Della Paolera 261, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Nuestro teléfono es +54 (11) 4323-7400 y nuestro sitio web es www.irsa.com.ar

Estrategia comercial

Nuestra estrategia de negocio se basa en tres pilares fundamentales:

Rentabilidad Operativa:

Maximizamos el retorno a nuestros accionistas generando un crecimiento sostenible del flujo de fondos e incrementando el valor de largo plazo a través del desarrollo y operación de propiedades comerciales.

Nuestras ubicaciones privilegiadas y la posición de liderazgo en Argentina, junto con el conocimiento en la industria de centros comerciales y oficinas, nos permite mantener elevados niveles de ocupación y un mix de inquilinos óptimo.

Procuramos fortalecer y consolidar la relación con nuestros locatarios a través de condiciones de locación atractivas, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios, así como asesoramiento administrativo y comercial para optimizar y simplificar sus operaciones.

Crecimiento e Innovación:

Crecemos a través de la adquisición y desarrollo de propiedades comerciales y contamos con una reserva de tierras con ubicaciones premium para continuar expandiendo nuestro portafolio con proyectos de usos mixtos.

Somos pioneros en desarrollos inmobiliarios innovadores por su formato y escala, por su concepto, por la valorización de la zona donde se emplazan y por la búsqueda de sinergias a futuro.

Nos adaptamos ágilmente a los cambios de contexto y de los hábitos de consumo, poniendo siempre el foco en el cliente para brindarle el mejor servicio a través de la tecnología y así potenciar su experiencia de compra dentro de nuestros centros comerciales.

Mantenemos nuestra inversión en el Banco Hipotecario, el principal banco de préstamos hipotecarios de Argentina, ya que creemos que podemos lograr buenas sinergias a largo plazo con un mercado hipotecario desarrollado.

Buscamos inversiones fuera de Argentina que representen una oportunidad de apreciación del capital a largo plazo.

Sustentabilidad:

Somos parte de las comunidades en donde operan nuestras unidades de negocio. A través de acciones de RSE en nuestros centros comerciales y oficinas, lugares de alta concurrencia de público, difundimos y visibilizamos temas de interés de la sociedad como la inclusión y la asistencia a los más necesitados.

Planificamos a largo plazo y trabajamos en pos de la mejora continua, la protección del ambiente y el desarrollo sustentable, buscando alcanzar estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios.

Trabajamos continuamente para alcanzar los más altos estándares de gobierno corporativo, con total transparencia y responsabilidad. Cuidamos nuestro capital humano y fomentamos la inclusión y diversidad tanto en los órganos de gobierno como en los equipos de trabajo.

2. CARTA A LOS ACCIONISTAS

Estimados Accionistas:

El ejercicio 2025 estuvo signado por un contexto económico desafiante, pero con señales alentadoras de recuperación durante el segundo semestre. La caída de la inflación, el blanqueo de capitales y el regreso del crédito hipotecario marcaron un cambio de tendencia que comienza a dinamizar el mercado inmobiliario. En este marco, IRSA logró consolidar su liderazgo en el sector, sosteniendo la solidez de su portafolio, avanzando en proyectos estratégicos y fortaleciendo su posición financiera.

Alcanzamos ingresos consolidados por ARS 468.526 millones y un EBITDA Ajustado de ARS 207.902 millones, impulsado por la fortaleza de nuestros segmentos de renta. La ganancia neta del ejercicio fue ARS 196.118 millones

Nuestro negocio de centros comerciales fue protagonista de la recuperación este año. Incorporamos un nuevo activo, Terrazas de Mayo, ubicado en el partido de Malvinas Argentinas, al noroeste del Gran Buenos Aires. Este centro comercial, que cuenta con 33.703 m2 de superficie bruta locativa, 85 locales, 20 stands y 10 salas de cine, presenta una excelente oportunidad para reposicionar el activo, optimizar el mix de locatarios, elevar su ocupación y potenciar las ventas, a través de nuestra experiencia en gestión comercial. Con esta incorporación, el portafolio de IRSA alcanzó los 16 activos y una superficie alquilable de más de 370.000 m2.

Adicionalmente, adquirimos un inmueble lindero a nuestro shopping Alto Avellaneda, uno de los centros comerciales más relevantes de la compañía en términos de facturación y tráfico de visitantes. El terreno adquirido cuenta con una superficie total de 86.861 m2 y 32.660 m2 construidos, con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 12,2 millones, consolidando nuestra presencia en una de las zonas más dinámicas del sur de la provincia de Buenos Aires.

Durante el ejercicio, las ventas de locatarios se recuperaron con fuerza hacia el segundo semestre, luego de un primer semestre de caída y la ocupación del portafolio alcanzó el 98%. El EBITDA Ajustado del segmento alcanzó los ARS 210.741 millones, con un crecimiento anual del 10%, demostrando la resiliencia del negocio y la vigencia de los centros comerciales como espacios de consumo, encuentro y experiencia.

El segmento de oficinas mostró una marcada recuperación durante el ejercicio. La ocupación de los edificios clase A+ y A alcanzaron ocupación casi plena y el portafolio total se ubicó en 96,2%, reflejando el retorno gradual a la presencialidad y la preferencia por espacios premium en ubicaciones estratégicas. Las rentas se mantuvieron estables.

Durante el año, concretamos una nueva venta en el edificio “261 Della Paolera”, lo que reafirma la liquidez y el valor de nuestros activos de oficinas. Tras esta operación, nuestro portafolio se redujo a 58.000 m² de ABL, manteniendo su perfil premium y adaptado a las nuevas demandas del mercado corporativo.

Tras dos años de resultados récord, el segmento hotelero en Argentina enfrentó una baja en sus ingresos y ocupación debido a la apreciación del peso argentino con respecto al dólar. La ocupación promedio fue del 61%, con Llao Llao manteniendo su liderazgo en el segmento premium. A pesar de la caída en EBITDA, seguimos invirtiendo en propuestas de calidad para fortalecer este negocio en el mediano plazo.

Uno de los principales logros del año fue el avance concreto del desarrollo urbano más ambicioso de la historia de IRSA: Ramblas del Plata. Este proyecto transformará Puerto Madero Sur con más de 866.000 m2 de usos mixtos y capacidad para albergar a 10.000 familias, integrando ciudad, naturaleza y calidad de vida. Durante el ejercicio firmamos 2 boletos de venta y 11 contratos de permuta por 13 lotes de la Etapa I, que representan aproximadamente 111.000 m2 vendibles, por un valor estimado de USD 81 millones. Ya iniciamos las obras de infraestructura, marcando el comienzo de una nueva etapa de crecimiento para la compañía y para Buenos Aires.

En paralelo, seguimos avanzando con proyectos estratégicos como los desarrollos de usos mixtos en Caballito y Polo Dot, y la reconversión a residencial del Edificio Del Plata en pleno microcentro porteño. En este último caso, la comercialización de unidades en etapa de preventa avanza a buen ritmo y con valores atractivos, reflejando el interés

del mercado por productos bien ubicados y de calidad. Un caso similar de buena performance comercial se dio en el proyecto Nuevo Quilmes II, en el Sur de la provincia de Buenos Aires, donde llevamos vendido 41 lotes unifamiliares recibidos en permuta por aproximadamente USD 6,3 millones.

Asimismo, iniciamos la obra de un nuevo centro comercial en la ciudad de La Plata, una de las localidades más pobladas de Argentina y con alto potencial de consumo, que hasta el momento no contaba con un shopping center de escala. El proyecto contempla un formato a cielo abierto, con aproximadamente 22.000 m2 de ABL, que combinará propuestas comerciales, gastronómicas y de entretenimiento.

En materia financiera, el hito más relevante del ejercicio fue el regreso de la compañía, después de casi una década, al mercado de capitales internacional, con una emisión por USD 300 millones a 10 años. Las Obligaciones Negociables Clase XXIV, emitidas en marzo de 2025, se destinarán a financiar proyectos de inversión, capital de trabajo y cancelación de pasivos. La operación incluyó un canje parcial de la Clase XIV, que permitió extender vencimientos y reducir la exposición de corto plazo. La compañía mantiene una estructura de capital sólida, con bajos niveles de endeudamiento, reflejados en un ratio de deuda neta/EBITDA de 1,2x.

Asimismo, continuamos con programas de recompra de acciones y distribuimos dividendos por aproximadamente ARS 90.000 millones, reafirmando nuestro compromiso con la creación de valor para nuestros accionistas. Durante el ejercicio, FIX SCR S.A. (afiliada de Fitch Ratings) elevó nuestra calificación crediticia a AAA(arg) con perspectiva estable, reflejando la confianza en la solidez de IRSA.

Ratificamos nuestro compromiso con la sostenibilidad y fuimos nuevamente incluidos en el Índice de Sustentabilidad de BYMA, que distingue a las 20 empresas líderes del país en materia ambiental, social y de gobierno corporativo. En materia ambiental, continuamos gestionando de forma responsable la energía, el agua y los residuos en nuestros centros comerciales, midiendo el impacto climático de nuestras operaciones y avanzando en acciones concretas para su mitigación. Mantenemos un portafolio de renta con estándares LEED consolidados, y actualmente el 72% de nuestras oficinas premium cuenta con esta certificación, reflejando nuestro compromiso con la eficiencia y la construcción sostenible.

En el plano social, seguimos fortaleciendo nuestra labor comunitaria, tanto en forma directa como a través de Fundación IRSA, con foco en educación, inclusión y desarrollo social, generando alianzas con organizaciones del tercer sector y promoviendo la participación de nuestros colaboradores.

De cara al futuro, vemos un escenario de oportunidades para el real estate argentino. El regreso del crédito hipotecario, la recuperación del salario y la flexibilización en el acceso a moneda extranjera impulsarán la actividad inmobiliaria, mientras que la recuperación del consumo fortalecerá el desempeño de nuestros centros comerciales. Nuestro foco es seguir avanzando con el desarrollo y comercialización de Ramblas del Plata y otros proyectos de usos mixtos, consolidar el crecimiento de nuestro portafolio de renta premium y continuar generando valor de largo plazo para nuestros accionistas.

Estamos convencidos de que IRSA, con la calidad de sus activos, la visión de largo plazo de su management y el compromiso de sus colaboradores seguirá siendo un actor clave en la transformación urbana y el desarrollo económico de la Argentina.

Agradecemos el apoyo permanente de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

Eduardo S. Elsztain
Presidente y CEO

3.RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO

Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo desarrolló sus actividades principalmente en Argentina, en un contexto económico caracterizado por fuertes fluctuaciones en sus principales variables macroeconómicas. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- Actividad Económica: En el segundo semestre de 2024, la economía argentina mostró una recuperación tras la contracción del primer semestre, con un crecimiento interanual del 6,6% en el Estimador Mensual de Actividad Económica (EMAE). En el primer semestre de 2025 la evolución fue heterogénea, con algunos sectores que continuaron expandiéndose y otros que moderaron o detuvieron su ritmo de crecimiento.
- Inflación: Entre el 1 de julio de 2024 y el 30 de junio de 2025, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 39,4%. En los últimos meses del primer semestre de 2025, la tasa de inflación mostró una tendencia descendente, en un contexto de flexibilización del régimen cambiario. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2025 se ubicaría en 27,3%.
- Tipo de Cambio: En el mismo período, y tras la firma de un nuevo acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI) en abril, se modificó el esquema de ajustes cambiarios graduales (crawling peg) del 1% mensual por un régimen de flotación administrada dentro de bandas. El peso argentino se depreció frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de ARS 912 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.205 al cierre.
- Superávit Fiscal: En el primer semestre de 2025, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,4% del PBI, asociado a las medidas de ajuste implementadas durante 2024 para equilibrar las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contener la inflación.

Entre el segundo semestre de 2024 y el primero de 2025, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el superávit fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y cambios en el esquema impositivo y comercial. Entre las principales se destacan:

- En el segundo semestre de 2024, el Congreso sancionó la Ley de Bases y Puntos de Partida para la Libertad de los Argentinos, que otorgó al Poder Ejecutivo facultades legislativas en áreas clave hasta fines de 2025 e incorporó un régimen de incentivos para grandes inversiones (RIGI).
- En materia tributaria y agroindustrial, se eliminaron retenciones para lácteos, porcinos y determinados cortes de carne vacuna, y se redujeron alícuotas para bovinos, aves, trigo y cebada. En paralelo, la inflación mostró una tendencia descendente y se alcanzó superávit fiscal en el año.
- En el primer semestre de 2025, se firmó un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional por USD 20.000 millones, que permitió flexibilizar el régimen cambiario y adoptar un sistema de bandas entre ARS 1.000 y ARS 1.400 por dólar para la cotización oficial.
- En el sector agropecuario, se dispuso una reducción temporal de retenciones a las exportaciones de granos para incentivar liquidaciones y se autorizó nuevamente la exportación de ganado en pie. Además, las retenciones a la carne vacuna bajaron del 9 % al 6,75 %. En julio de 2025, esta reducción se volvió permanente y se extendió a carnes, granos y oleaginosas, con el compromiso de mantenerla durante la actual administración.

La Dirección de la Sociedad monitorea permanentemente la evolución de las variables que afectan su negocio, para definir su curso de acción e identificar los potenciales impactos sobre su situación patrimonial y financiera. La memoria y los estados financieros de la Sociedad deben ser leídos a la luz de estas circunstancias.

Descripción de las operaciones

Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2025, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 16 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Abasto Shopping, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos, tres en el Gran Buenos Aires: Alto Avellaneda, Soleil Premium Outlet y Terrazas de Mayo y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina: Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén.

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 371.242 m2 de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 3.062.900 millones para el ejercicio fiscal 2025 y de ARS 3.151.757 millones para el ejercicio fiscal 2024, lo cual implica una caída de 2,8% en términos reales. Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2025:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.715	139	98,9%	100%
Abasto Shopping(4)	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.253	153	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.849	121	93,0%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.845	106	98,4%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	89	91,0%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.373	159	99,3%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.673	72	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.502	62	100,0%	90,0%
Terrazas de Mayo	dic-24	Provincia de Buenos Aires	33.703	85	88,6%	100%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.428	83	96,4%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.039	128	100,0%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.511	117	97,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.604	98	99,3%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.572	67	92,0%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.703	82	99,1%	99,95%
Patio Olmos(5)	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			**371.242**	**1.561**	**97,7%** (6)	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.
(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.
(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).
(5) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.
(6) Excluyendo Terrazas de Mayo.

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2025, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 3.062.900 millones, disminuyendo un 2,8% en términos reales respecto al año anterior.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires disminuyeron un 4,3% interanual, pasando de ARS 2.237.794 millones a ARS 2.142.254 millones durante el ejercicio fiscal 2025, mientras que los del Interior del país se incrementaron levemente en un 0,7% interanual, pasando de ARS 913.963 millones a ARS 920.646 millones durante el ejercicio fiscal 2025.

Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales (1)

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	354.725	409.246	432.597	356.542	132.501
Abasto Shopping	399.402	427.034	471.889	364.252	117.099
Alto Avellaneda	343.522	325.486	323.055	255.450	96.446
Alcorta Shopping	207.171	237.152	254.672	243.710	101.472
Patio Bullrich	107.006	131.228	141.045	129.068	65.590
Dot Baires Shopping	276.459	266.262	265.300	226.122	89.549
Soleil Premium Outlet	193.646	196.182	175.632	161.575	77.231
Distrito Arcos	209.493	245.204	246.426	209.681	113.671
Terrazas de Mayo	50.830	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	113.330	125.855	135.030	128.811	95.644
Alto Rosario Shopping	338.666	330.115	373.557	337.113	202.512
Mendoza Plaza Shopping	193.527	192.827	202.127	191.229	164.907
Córdoba Shopping	101.243	105.782	117.459	107.425	67.111
La Ribera Shopping(2)	51.428	51.290	59.246	51.254	24.952
Alto Comahue	122.452	108.094	100.730	81.193	36.879
Patio Olmos(3)	-	-	-	-	-
Total de ventas	**3.062.900**	**3.151.757**	**3.298.765**	**2.843.425**	**1.385.564**

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.
(2) A través de nuestro negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A.
(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ventas Acumuladas de los Locatarios por tipo de Negocio en términos reales (1)

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Indumentaria y Calzado	1.676.386	1.825.399	1.928.404	1.700.925	770.864
Entretenimiento	89.913	83.808	94.307	67.880	10.482
Hogar y decoración	80.016	76.655	81.119	76.937	39.799
Electro	371.064	364.942	365.464	268.891	105.739
Gastronomía	414.795	406.805	382.356	427.579	219.408
Varios	76.741	71.769	57.412	45.810	19.353
Servicios	342.241	321.269	389.703	255.403	160.845
Tienda Departamental(2)	11.744	1.110	-	-	59.074
Total	**3.062.900**	**3.151.757**	**3.298.765**	**2.843.425**	**1.385.564**

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.
(2) Incluye actualmente a Ronda. Tienda de usos múltiples ubicada en Dot Baires, compuesta 70% por gastronomía, 25% entretenimiento y 5% de indumentaria.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación expresado como un porcentaje del área bruta locativa a las fechas indicadas al cierre de los siguientes ejercicios fiscales:

	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	98,9%	99,4%	100,0%	98,0%	98%
Abasto Shopping	98,9%	99,5%	99,5%	98,9%	100%
Alto Avellaneda	93,0%	93,7%	92,5%	81,4%	65%
Alcorta Shopping	98,4%	99,9%	96,1%	99,7%	91%
Patio Bullrich	91,0%	91,2%	92,7%	92,4%	88%
Dot Baires Shopping	99,3%	99,3%	98,6%	83,5%	81%
Soleil Premium Outlet	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	90%
Distrito Arcos	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100%
Terrazas de Mayo	88,6%	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	96,4%	99,4%	100,0%	96,7%	98%
Alto Rosario Shopping	100,0%	93,7%	93,8%	96,3%	95%
Mendoza Plaza Shopping	97,8%	98,6%	99,1%	91,1%	97%
Córdoba Shopping	99,3%	99,5%	97,7%	100,0%	91%
La Ribera Shopping	92,0%	91,7%	96,8%	97,1%	96%
Alto Comahue	99,1%	99,4%	96,7%	97,4%	92%
Patio Olmos(1)	-	-	-	-	-
Porcentaje Total	**97,7%**(2)	**97,6%**	**97,4%**	**93,1%**	**89,9%**

(1) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.
(2) Excluyendo Terrazas de Mayo.

Precio de Alquileres en términos reales

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado anual por metro cuadrado para los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio: (1)

	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	1.316.422	1.367.639	1.424.708	1.136.992	484.504
Abasto Shopping	737.605	737.952	770.568	564.617	189.656
Alto Avellaneda	581.345	518.586	530.761	368.740	132.081
Alcorta Shopping	1.023.667	1.036.662	1.081.811	968.942	426.257
Patio Bullrich	697.847	773.999	807.697	556.231	235.932
Dot Baires Shopping	375.561	334.193	346.363	272.223	85.002
Soleil Premium Outlet	722.424	691.097	606.776	520.939	238.424
Distrito Arcos	942.908	1.011.920	1.014.587	810.261	468.467
Terrazas de Mayo	74.245	-	-	-	-
Alto Noa	336.250	336.799	336.764	298.355	194.851
Alto Rosario	628.738	581.031	648.623	589.304	322.773
Mendoza Plaza	249.765	223.886	234.591	195.789	137.697
Córdoba Shopping	472.892	451.338	476.927	402.553	235.430
La Ribera Shopping	183.977	171.927	179.540	130.429	39.988
Alto Comahue	650.688	552.748	490.554	362.778	93.621
Patio Olmos (2)	-	-	-	-	-

(1) Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados dividido por los m^2 de área bruta locativa. No incluye ingresos por Patio Olmos.
(2) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2025 y 2024 podemos observar una recuperación en los ingresos por alquileres básicos (“VMA”), que representó cerca del 56% de los ingresos del segmento, mientras que el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representó aproximadamente el 20% de los ingresos del segmento.

Composición Ingresos en términos reales al 30 de junio

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	150.216	107.689	98.811	65.919	45.070
Alquileres Contingentes	52.998	86.850	101.091	93.523	26.423
Total de alquileres	**203.214**	**194.539**	**199.902**	**159.442**	**71.493**
Publicidad no tradicional	11.277	8.438	5.372	4.445	2.010
Ingresos por cargos de admisión	26.946	24.182	20.740	15.669	14.426
Gerenciamiento	2.487	2.224	2.155	2.337	2.465
Estacionamiento	14.830	11.665	10.847	6.433	683
Comisiones	9.869	7.855	5.941	4.590	3.294
Otros	232	275	427	471	3.282
Subtotal	**268.855**	**249.178**	**245.384**	**193.387**	**97.653**
Otros Ingresos [1]	1.676	1.290	339	181	166
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-	-	-368
Total	**270.531**	**250.468**	**245.723**	**193.568**	**97.451**

(1) Al 30 de junio de 2025 incluye ARS 243,2 millones por Patio Olmos, ARS 411,7 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF y ARS 1.022,6 millones por ingresos de stands de Re! Outlet.

Ingresos acumulados al 30 de junio [1]

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alto Palermo	38.730	38.299	38.745	30.877	14.452
Abasto Shopping	37.854	36.320	35.990	25.517	10.376
Alto Avellaneda	28.201	24.721	24.102	17.388	8.453
Alcorta Shopping	23.514	23.025	22.274	18.949	8.832
Patio Bullrich	11.763	12.005	12.276	8.579	3.874
Dot Baires Shopping	26.648	22.360	21.093	16.135	8.163
Soleil Premium Outlet	13.647	12.650	11.158	9.525	4.542
Distrito Arcos	18.310	18.699	18.125	14.529	7.604
Terrazas de Mayo	2.783	-	-	-	-
Alto Noa Shopping	8.080	7.527	7.320	6.444	4.413
Alto Rosario Shopping	26.433	24.443	26.215	22.879	13.457
Mendoza Plaza Shopping	12.240	11.024	11.007	9.449	7.055
Córdoba Shopping	9.113	8.443	8.428	6.858	4.309
La Ribera Shopping[2]	2.460	2.263	2.228	1.555	580
Alto Comahue	9.079	7.399	6.423	4.703	1.543
Patio Olmos[3]	-	-	-	-	-
Total	**268.855**	**249.178**	**245.384**	**193.387**	**97.653**

(1) Incluye renta base, renta porcentual, derechos de admisión, tarifas, estacionamiento, comisiones, ingresos de publicidad no tradicional y otros. No incluye ingresos por Patio Olmos.
(2) A través de Nuevo Puerto Santa Fe S.A.
(3) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2025, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación:

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos (1)	m^2 a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (ARS millones)(2)	Porcentaje de Contratos
Locales vacíos	54	12.719	-	-	-
Vencidos Vigentes	30	11.697	3,0%	1.610	1,1%
2026	450	80.906	20,8%	44.676	30,2%
2027	500	77.529	19,9%	35.710	24,1%
2028	351	72.362	18,6%	41.174	27,9%
2029 y años posteriores	181	148.174	37,7%	24.752	16,7%
Total(3)	**1.512**	**390.668**	**100%**	**147.922**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.
(2) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2025 de los contratos a expirar.
(3) No incluye locales vacíos.

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre nuestros contratos de alquiler al 30 de junio de 2025:

Tipo de Negocio	Cantidad de Contratos	Alquiler básico anual (ARS millones)	Cargos de admisión anuales (ARS millones)	Alquiler básico anual promedio por m2 (ARS)		Cantidad de contratos no renovados(1)	Alquiler básico anual promedio por m2 de Contratos no renovados(1) (ARS)
				Nuevos y renovados	Contratos Anteriores		
Indumentaria y Calzado	321	30.949	6.297	770.002	458.002	518	550.354
Varios(2)	75	6.662	1.505	814.633	464.646	164	478.511
Gastronomía	57	4.512	818	611.865	385.582	179	585.929
Servicios	18	814	99	167.309	94.480	40	149.783
Electro	45	5.443	788	612.296	348.077	51	460.220
Hogar y Decoración	30	1.995	361	375.559	211.167	37	127.172
Supermercado	1	283	-	45.949	20.076	3	14.705
Entretenimientos	12	2.072	123	134.883	64.902	24	58.754
Total (3)	**559**	**52.730**	**9.991**	**547.380**	**318.082**	**1.016**	**335.776**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025. El área bruta locativa con respecto a dichos locales vacantes se incluye bajo el tipo de negocio del último locatario que ocupó dicho local.
(2) Varios incluye tienda departamental.
(3) Promedio ponderado para el promedio anual del Alquiler básico anual promedio por m2.

Cinco locatarios más importantes del portafolio al 30 de junio de 2025

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 8,5% del área bruta locativa y el 10,6% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales para el año fiscal finalizado en dicha fecha.

El siguiente cuadro presenta cierta información respecto de los cinco locatarios más importantes del portafolio:

Locatario	Tipo de Negocio	Venta (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Zara	Indumentaria y Calzado	6,1%	10.771	2,9%
Nike	Indumentaria y Calzado	3,4%	6.994	1,9%
Adidas	Indumentaria y Calzado	2,9%	6.150	1,7%
McDonald's	Gastronomía	2,8%	5.145	1,4%
Puma	Indumentaria y Calzado	2,6%	5.242	1,4%
Total		**17,8%**	**34.302**	**9,3%**

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 139 locales que fue inaugurado en 1990 en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caracterizado por una alta densidad de población con ingresos medios. Alto Palermo está ubicado en la intersección de las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz, a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y próximo al acceso a la estación de subterráneo Bulnes, lo que lo hacen muy atractivo para el porteño así como el turista que lo visita. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 69.457 m2 (incluye estacionamiento) que consiste en 20.715 m2 de ABL distribuidos en seis niveles, tiene 642 espacios para estacionamiento pago en un área aproximada de 30.000 metros cuadrados y apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 45 años. El centro comercial se reconvirtió en el 2021, tras una obra de ampliación de 5.000 m2, la renovación de la mayoría de sus locales, y el ingreso de una gastronomía diferencial con propuestas como Il Quotidiano, Mooi y Base.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 354.725 millones, 13,3% por debajo de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2024. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 17.124.065. El total de los ingresos por alquileres pasó de ARS 28.355 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 27.271 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 1.367.639 en 2024 y ARS 1.316.422 en 2025.

Al 30 de junio de 2025, la tasa de ocupación era del 98,9%.

Mix de locatarios de Alto Palermo (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Palermo:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	225.219	63,5%	12.672	61,2%
Hogar y decoración	6.335	1,8%	500	2,4%
Gastronomía	37.963	10,7%	3.391	16,4%
Varios	57.460	16,2%	1.548	7,5%
Servicios	10.758	3,0%	1.807	8,7%
Electro	16.990	4,8%	797	3,8%
Total	**354.725**	**100,0%**	**20.715**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Alto Palermo en términos reales

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre los ingresos de Alto Palermo durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	20.990	16.266	15.292	11.883	7.003
Alquileres Porcentuales	6.281	12.089	14.100	11.437	2.703
Total de alquileres	**27.271**	**28.355**	**29.392**	**23.320**	**9.706**
Publicidad no tradicional	2.902	1.996	1.595	1.818	502
Ingresos por cargos de admisión	4.596	4.429	3.957	3.025	3.035
Gerenciamiento	376	346	336	368	378
Estacionamiento	2.269	2.030	2.549	1.555	124
Comisiones	1.312	1.133	901	772	694
Otros	4	10	16	23	14
Total	**38.730**	**38.299**	**38.746**	**30.881**	**14.453**

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 153 locales ubicado en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso directo a la estación de subterráneo Carlos Gardel, a seis cuadras de la estación ferroviaria de Once y próximo al acceso a la autopista que conduce al Aeropuerto Internacional de Ezeiza. Abasto abrió sus puertas al público el 10 de noviembre de 1998. El edificio principal es un edificio histórico que durante el período entre 1889 y 1984 operó como el principal mercado de distribución de productos frescos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestra Compañía convirtió a la propiedad en un centro comercial de 114.312 metros cuadrados (incluye estacionamiento y áreas comunes), que consiste en aproximadamente 37.253 m2 de ABL (40.986 metros cuadrados si consideramos Museo de los Niños). Abasto es el cuarto centro comercial de la Argentina en términos de área bruta locativa.

Abasto tiene un patio de comidas con 28 locales, un complejo de cines con 12 salas y localidades para aproximadamente 3.000 personas, que cubren una superficie de 8.021 metros cuadrados, área de entretenimientos y el Museo de los Niños cubriendo una superficie de 3.732 metros cuadrados (este último no incluido dentro del área bruta locativa). El centro comercial se distribuye en cinco pisos y tiene estacionamiento para 1.180 vehículos con una superficie aproximada de 39.690 metros cuadrados.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 399.402 millones, un 6,5% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2024, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 10.721.338. Los ingresos por alquileres pasaron de ARS 27.427 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 27.478 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 737.952 en el ejercicio económico 2024 y ARS 737.605 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025, su porcentaje de ocupación era del 98,9%.

Mix de locatarios de Abasto (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Abasto:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	193.182	48,4%	14.765	39,6%
Entretenimiento	19.284	4,8%	12.649	34,0%
Hogar y decoración	3.304	0,8%	372	1,0%
Gastronomía	55.660	13,9%	3.294	8,8%
Varios	48.263	12,1%	2.439	6,5%
Servicios	4.211	1,1%	806	2,2%
Electro	75.498	18,9%	2.928	7,9%
Total	**399.402**	**100,0%**	**37.253**	**100,0%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Abasto en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Abasto para los ejercicios indicados

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	20.992	15.377	14.292	8.878	5.237
Alquileres Porcentuales	6.486	12.050	14.348	12.106	1.740
Total de alquileres	**27.478**	**27.427**	**28.640**	**20.984**	**6.977**
Publicidad no tradicional	1.755	1.216	740	482	244
Ingresos por cargos de admisión	3.545	3.378	2.875	1.808	2.030
Gerenciamiento	410	381	368	404	425
Estacionamiento	3.456	2.823	2.413	1.284	88
Comisiones	1.180	1.089	896	534	336
Otros	30	6	57	20	276
Total	**37.854**	**36.320**	**35.989**	**25.516**	**10.376**

Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 121 locales comerciales. Fue inaugurado en octubre de 1995 y se encuentra ubicado en la Ciudad de Avellaneda, en el límite sur con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El centro comercial está localizado cerca de una terminal de ferrocarriles y próximo al centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alto Avellaneda cuenta con una superficie total construida de 108.598,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que consiste en 39.849 m2 de ABL. Cuenta con un nuevo complejo de cines con 8 salas, incluyendo la sala XD más grande del país, un centro de entretenimientos (Neverland Sports & Play), y un patio de comidas con 18 locales. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados.

El 1 de agosto de 2024, adquirimos un inmueble lindero al centro comercial Alto Avellaneda, el cual cuenta con una superficie total de 86.861 m2 y una superficie construida de 32.660 m2, con potencial de expansión a futuro, para más información ver la sección Hechos Relevantes.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 343.522 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 5,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 8.620.593. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 20.631 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 23.166 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 518.586 en el ejercicio económico 2024 y ARS 581.345 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación era del 93,0%.

Mix de locatarios de Alto Avellaneda (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Avellaneda:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	173.203	50%	16.607	41,7%
Entretenimiento	9.643	3%	10.275	25,8%
Hogar y decoración	11.825	3%	902	2,3%
Gastronomía	44.824	13%	4.658	11,7%
Varios	38.393	11%	2.420	6,0%
Servicios	1.906	1%	2.805	7,0%
Electro	63.728	19%	2.182	5,5%
Total	**343.522**	**100%**	**39.849**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Alto Avellaneda en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a las ventas de Alto Avellaneda para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	16.639	11.460	10.872	6.133	3.615
Alquileres Porcentuales	6.527	9.171	10.070	8.598	1.652
Total de alquileres	**23.166**	**20.631**	**20.942**	**14.731**	**5.267**
Publicidad no tradicional	628	577	368	368	99
Ingresos por cargos de admisión	2.717	2.361	1.782	1.564	1.896
Gerenciamiento	332	301	290	311	336
Estacionamiento	194	-	-	-	-
Comisiones	1.134	846	694	389	357
Otros	30	5	25	25	498
Total	**28.201**	**24.721**	**24.101**	**17.388**	**8.453**

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 106 locales que fue inaugurado en 1992, ubicado en el barrio residencial de Palermo Chico, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, muy cercana al centro de dicha ciudad. Alcorta Shopping cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 87.553,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 15.845 m2 de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 14 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos adicionales.

En los últimos años Alcorta Shopping se ha ido convirtiendo en sinónimo de tendencia y vanguardia en Argentina. Es el lugar elegido por los diseñadores emergentes para promover y vender sus nuevas marcas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 207.171 millones, lo que representa aproximadamente ARS 13.074.850 por metro cuadrado, con una caída interanual del 12,6% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 16.440 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 16.220 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 1.036.662 en el ejercicio económico 2024 y ARS 1.023.667 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 98,4%.

Mix de locatarios de Alcorta Shopping (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alcorta Shopping:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	131.836	63,6%	7.618	48,1%
Entretenimiento	1.281	0,6%	1.435	9,1%
Hogar y decoración	12.946	6,2%	1.236	7,8%
Gastronomía	15.047	7,3%	1.249	7,8%
Varios	33.668	16,3%	1.724	10,9%
Servicios	7.646	3,7%	2.504	15,8%
Electro	4.747	2,3%	79	0,5%
Total	**207.171**	**100,0%**	**15.845**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Alcorta Shopping en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alcorta Shopping para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	13.197	9.493	8.754	6.164	4.031
Alquileres Porcentuales	3.023	6.947	8.381	9.159	2.715
Total de alquileres	**16.220**	**16.440**	**17.135**	**15.323**	**6.746**
Publicidad no tradicional	1.307	1.117	538	404	145
Ingresos por cargos de admisión	2.780	2.553	2.295	1.709	1.341
Gerenciamiento	202	184	176	191	202
Estacionamiento	2.142	1.960	1.585	860	124
Comisiones	849	711	461	446	269
Otros	14	60	84	15	6
Total	**23.514**	**23.025**	**22.274**	**18.948**	**8.833**

Patio Bullrich, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Patio Bullrich es el centro comercial más antiguo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires inaugurado en 1988 y se encuentra ubicado en el barrio de Recoleta, una de las zonas más prósperas de la ciudad. Este distrito es un centro residencial, cultural y turístico que incluye propiedades residenciales de alta jerarquía, lugares históricos, museos, teatros y embajadas. El centro comercial cuenta con 89 locales y se encuentra a muy poca distancia de los hoteles más prestigiosos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y muy cerca de los accesos a subterráneos, colectivos y trenes.

Patio Bullrich tiene una superficie total construida de 28.984 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que incluyen 11.472 m^2 de ABL y áreas comunes que comprenden 12.472 metros cuadrados. El centro comercial se distribuye en cuatro niveles y tiene una playa de estacionamiento paga para 206 autos en una superficie aproximada de 4.600 metros cuadrados. El centro comercial tiene un complejo con 4 salas de cine, con capacidad para 1.381 espectadores. Además, cuenta con el primer Food Hall de Argentina, propuesta que ofrece gastronomía francesa, italiana, patisserie, cocina de mar y parrilla, y un mercado “gourmet” con productos especialmente seleccionados de marcas premium. Desde el punto de vista de su tenant mix concentra las marcas internacionales y nacionales de lujo más importantes como Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Bally, Omega, Etiqueta Negra, Jazmin Chebar, entre otras.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 107.006 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 9.327.580 por metro cuadrado y una caída interanual del 18,5% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 8.819 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 8.005 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 773.999 en el ejercicio económico 2024 y de ARS 697.847 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 91,0%.

Mix de locatarios de Patio Bullrich (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Patio Bullrich:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	69.778	65,2%	5.645	49,3%
Entretenimiento	391	0,4%	1.485	12,9%
Hogar y decoración	2.620	2,4%	173	1,5%
Gastronomía	3.172	3,0%	1.556	13,6%
Varios	26.634	24,8%	1.586	13,8%
Servicios	3.484	3,3%	977	8,5%
Electro	927	0,9%	50	0,4%
Total	**107.006**	**100,0%**	**11.472**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Patio Bullrich en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Patio Bullrich para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	6.548	4.885	4.485	1.963	1.518
Alquileres Porcentuales	1.457	3.934	4.719	4.521	1.171
Total de alquileres	**8.005**	**8.819**	**9.204**	**6.484**	**2.689**
Publicidad no tradicional	498	259	124	166	88
Ingresos por cargos de admisión	1.370	1.308	1.166	881	647
Gerenciamiento	163	156	151	166	176
Estacionamiento	1.220	1.065	1.404	683	99
Comisiones	506	395	217	176	155
Otros	1	3	10	22	21
Total	**11.763**	**12.005**	**12.276**	**8.578**	**3.875**

Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 m2 cubiertos, de los cuales 48.373 m2 son de ABL. Comprende 159 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.100 vehículos en una superficie aproximada de 75.000 metros cuadrados.

Dot Baires Shopping se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida General Paz y Autopista Panamericana en el barrio de Saavedra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al 30 de junio de 2025, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. era del 80%.

Dot es un punto de encuentro en la Ciudad para hacer y vivir con servicios para todos los días, las mejores marcas y propuestas diferenciales.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 276.459 millones, lo que representa un incremento interanual del 3,8% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 5.715.151. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 16.048 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 18.167 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa

ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 334.193 en el ejercicio económico 2024 y ARS 375.561 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación de Dot Baires Shopping era del 99,3%.

Mix de locatarios de Dot Baires Shopping (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Dot Baires Shopping:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	107.541	38,9%	11.999	24,8%
Tienda Departamental	11.776	4,3%	4.476	9,3%
Entretenimiento	10.602	3,8%	8.519	17,6%
Hogar y decoración	7.163	2,6%	3.634	7,5%
Gastronomía	44.840	16,2%	2.155	4,5%
Varios	41.059	14,8%	6.904	14,2%
Servicios	23.955	8,7%	8.409	17,4%
Electro	29.523	10,7%	2.277	4,7%
Total	**276.459**	**100,0%**	**48.373**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Dot Baires Shopping en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Dot Baires Shopping para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	13.276	9.343	9.122	5.273	2.880
Alquileres Porcentuales	4.891	6.705	7.438	7.604	1.160
Total de alquileres	**18.167**	**16.048**	**16.560**	**12.877**	**4.040**
Publicidad no tradicional	1.674	995	652	326	166
Ingresos por cargos de admisión	1.926	1.824	1.456	1.160	1.274
Gerenciamiento	276	268	259	280	300
Estacionamiento	3.709	2.455	1.601	1.036	67
Comisiones	892	760	538	435	347
Otros	4	10	26	21	1.969
Total	**26.648**	**22.360**	**21.092**	**16.135**	**8.163**

Soleil Premium Outlet, Gran Buenos Aires

Soleil Premium Outlet se encuentra ubicado en el partido de San Isidro en la Provincia de Buenos Aires. Abrió sus puertas en 1986, pero en 2010 comenzó un proceso de cambio convirtiéndose en el primer Premium Outlet del país. Cuenta con una superficie de 47.525 metros cuadrados de los cuales 15.673 metros cuadrados son de ABL de locales, con una fuerte presencia del rubro deporte y tiempo libre. Comprende 72 locales comerciales y estacionamiento para 2.599 vehículos. Además, cuenta con 6 salas de cine, supermercado y patio de comidas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 193.646 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 12.355.388 por metro cuadrado y una caída en la facturación de 1,3% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 10.833 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 11.324 millones para el ejercicio económico finalizado del 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 691.097 para 2024 y ARS 722.424 para 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 100%.

Mix de locatarios de Soleil Premium Outlet Shopping (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Soleil Premium Outlet:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	160.544	82,9%	11.036	70,5%
Entretenimientos	4.039	2,1%	3.262	20,8%
Hogar y decoración	992	0,5%	100	0,6%
Gastronomía	16.087	8,3%	711	4,5%
Varios	8.081	4,2%	502	3,2%
Servicios	791	0,4%	-	-
Electro	3.112	1,6%	62	0,4%
Total	**193.646**	**100,0%**	**15.673**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Soleil Premium Outlet en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Soleil Premium Outlet para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	7.164	5.362	4.739	3.486	2.549
Alquileres Porcentuales	4.160	5.471	4.771	4.714	1.072
Total de alquileres	**11.324**	**10.833**	**9.510**	**8.200**	**3.621**
Publicidad no tradicional	216	255	217	88	57
Ingresos por cargos de admisión	1.528	1.145	1.036	881	704
Gerenciamiento	108	96	93	99	114
Estacionamiento	-	-	-	-	-
Comisiones	471	318	290	244	46
Otros	-	3	11	14	-
Total	**13.647**	**12.650**	**11.157**	**9.526**	**4.542**

Distrito Arcos, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Inauguramos Distrito Arcos el 18 de diciembre de 2014. Distrito Arcos es un outlet premium ubicado en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con 14.502 m^2 de ABL, 62 locales, 427 cocheras y 34 góndolas de venta al aire libre. En un espacio urbano abierto, Arcos se consolidó en todas sus unidades de negocio con un crecimiento sostenido año tras año.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 209.493 millones, lo que representa una caída interanual del 14,6% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 14.445.801. El total de ingresos por alquileres disminuyó de ARS 14.681 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 13.675 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 1.011.920 en el ejercicio económico 2024 y ARS 942.908 en el ejercicio económico 2025. La concesión del centro comercial se encuentra atravesando procesos judiciales.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 100%.

Mix de locatarios de Distrito Arcos (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Distrito Arcos:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	176.159	84,1%	11.147	76,8%
Hogar y decoración	1.484	0,7%	-	-
Gastronomía	1.549	0,7%	-	-
Varios	11.555	5,5%	694	4,8%
Servicios	9.781	4,7%	1.463	10,1%
Electro	8.965	4,3%	1.198	8,3%
Total	**209.493**	**100%**	**14.502**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Distrito Arcos en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Distrito Arcos para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	9.979	6.656	5.502	4.176	3.594
Alquileres Porcentuales	3.696	8.025	9.168	7.537	3.113
Total de alquileres	**13.675**	**14.681**	**14.670**	**11.713**	**6.707**
Publicidad no tradicional	432	591	264	290	191
Ingresos por cargos de admisión	1.886	1.566	1.429	1.026	114
Gerenciamiento	82	72	67	78	78
Estacionamiento	1.474	1.281	1.290	1.015	166
Comisiones	761	505	393	378	336
Otros	-	3	13	29	11
Total	**18.310**	**18.699**	**18.126**	**14.529**	**7.603**

Terrazas de Mayo

Terrazas de Mayo se encuentra ubicado en el partido de Malvinas Argentinas, en la Provincia de Buenos Aires. Fue inaugurado en el 2014 y adquirido por IRSA en diciembre de 2024. Cuenta con una superficie de 124.000 metros cuadrados de los cuales 33.703 metros cuadrados son de ABL de locales. Comprende 85 locales comerciales y estacionamiento para 1.600 vehículos. Además, cuenta con 10 salas de cine, supermercado y patio de comidas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, principalmente el segundo semestre, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 50.830 millones, lo que representa un promedio de ventas durante el período bajo manejo de aproximadamente ARS 1.508.174 por metro cuadrado. El total de ingresos por alquileres fue de ARS 2.580 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos por metro cuadrado de ABL de ARS 76.551 para el período en cuestión.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación de Terrazas de Mayo era del 88,6%.

Mix de locatarios de Terrazas de Mayo (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Terrazas de Mayo:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	16.592	32,6%	11.082	32,9%
Electro	6.590	13,0%	1.001	3,0%
Entretenimientos	5.332	10,5%	8.239	24,5%
Gastronomia	12.145	24,0%	2.367	7,0%
Hogar y decoración	1.287	2,5%	886	2,6%
Varios	8.406	16,5%	2.408	7,1%
Servicios	478	0,9%	7.720	22,9%
Total	**50.830**	**100%**	**33.703**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Terrazas de Mayo en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Terrazas de Mayo para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	1.536	-	-	-	-
Alquileres Porcentuales	1.044	-	-	-	-
Total de alquileres	**2.580**	-	-	-	-
Publicidad no tradicional	15	-	-	-	-
Ingresos por cargos de admisión	63	-	-	-	-
Gerenciamiento	82	-	-	-	-
Estacionamiento	0	-	-	-	-
Comisiones	40	-	-	-	-
Otros	3	-	-	-	-
Total	**2.783**	**-**	**-**	**-**	**-**

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 83 locales comerciales y se encuentra ubicado en la Ciudad de Salta, capital de la Provincia de Salta, en el noroeste de la Argentina. La provincia de Salta tiene una población de aproximadamente 1,3 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,8 millones viven en la Ciudad de Salta. El centro comercial cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 31.046 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 19.428 m^2 de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 12 locales, un importante centro recreativo, un supermercado y un complejo de ocho pantallas de cine. El centro comercial ocupa un nivel y tiene estacionamiento gratuito para 520 vehículos. Alto Noa apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre 28 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 113.330 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 5.833.333 por metro cuadrado y una caída interanual del 10,0% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 6.543 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 6.533 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 336.799 en el ejercicio económico 2024 y ARS 336.250 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 96,4%.

Mix de locatarios de Alto Noa (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Noa:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	34.352	30,3%	4.707	24,2%
Entretenimiento	10.391	9,2%	6.507	33,5%
Hogar y decoración	1.821	1,6%	245	1,3%
Gastronomía	16.205	14,3%	1.417	7,3%
Servicios	5.378	4,7%	302	1,6%
Varios	29.910	26,4%	5.528	28,4%
Electro	15.273	13,5%	722	3,7%
Total	**113.330**	**100,0%**	**19.428**	**100%**

1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Alto Noa en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alto Noa para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	5.006	3.813	3.300	2.522	2.337
Alquileres Porcentuales	1.527	2.730	3.243	3.258	1.429
Total de alquileres	**6.533**	**6.543**	**6.543**	**5.780**	**3.766**
Publicidad no tradicional	216	123	78	124	78
Ingresos por cargos de admisión	637	553	420	326	347
Gerenciamiento	47	43	42	46	46
Estacionamiento	367	50	-	-	-
Comisiones	280	211	227	155	114
Otros	0	4	10	13	61
Total	**8.080**	**7.527**	**7.320**	**6.444**	**4.412**

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 128 locales ubicado en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, la tercera ciudad más importante de la Argentina en términos de población. Cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 100.750 metros cuadrados, que consiste en 35.039 m2 de ABL. Alto Rosario posee un patio de comidas con 20 locales, un gran espacio de entretenimientos, un supermercado y un complejo de cines Showcase con 14 pantallas de última generación. El centro comercial se distribuye en una planta, y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 338.666 millones, lo que representa un incremento interanual del 2,6% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 9.665.401. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 20.254 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 21.489 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 581.031 en el ejercicio económico 2024 y ARS 613.288 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 100%.

Mix de locatarios de Alto Rosario

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Rosario:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	177.306	52,4%	16.965	48,2%
Entretenimiento	7.169	2,1%	9.586	27,4%
Hogar y decoración	9.862	2,9%	654	1,9%
Gastronomía	43.877	13,0%	2.366	6,8%
Varios	36.349	10,7%	2.410	6,9%
Servicios	4.198	1,2%	1.218	3,5%
Electro	59.905	17,7%	1.840	5,3%
Total	**338.666**	**100,0%**	**35.039**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Alto Rosario en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alto Rosario para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	15.264	11.137	10.370	7.614	5.469
Alquileres Porcentuales	6.225	9.117	12.240	12.396	5.418
Total de alquileres	**21.489**	**20.254**	**22.610**	**20.010**	**10.887**
Publicidad no tradicional	687	569	353	166	166
Ingresos por cargos de admisión	3.027	2.670	2.518	2.047	1.797
Gerenciamiento	172	156	151	166	176
Estacionamiento	-	-	-	-	-
Comisiones	1.039	791	565	456	347
Otros	19	3	20	35	84
Total	**26.433**	**24.443**	**26.217**	**22.880**	**13.457**

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 117 locales, inaugurado en 1992 y ubicado en el Departamento de Guaymallén de la Provincia de Mendoza. La Ciudad de Mendoza tiene una población de aproximadamente 1,5 millón de habitantes, lo que la torna la cuarta ciudad más importante de la Argentina. Mendoza Plaza Shopping posee 41.511 m2 de ABL y cuenta con un complejo de cines con una superficie de aproximadamente 3.659 metros cuadrados compuesto por diez pantallas, una de ellas 4D siendo la primera en la provincia, un patio de comidas con 10 locales, 5 restaurantes a la calle en el nuevo sector llamado “Distrito Shopping Food”, un centro de entretenimientos y un supermercado que también es locatario. El centro comercial se distribuye en dos niveles y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.817 vehículos, siendo 358 cocheras en una playa subsuelo. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 193.527 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 4.662.065 por metro cuadrado y un incremento interanual del 0,4% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 9.293 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 10.368 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 223.886 en el ejercicio económico 2024 y ARS 249.765 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 97,8%.

Mix de locatarios de Mendoza Plaza (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Mendoza Plaza:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	62.733	32,4%	10.503	25,4%
Entretenimiento	8.502	4,4%	7.351	17,7%
Hogar y decoración	11.071	5,7%	6.776	16,3%
Gastronomía	26.066	13,5%	4.166	10,0%
Varios	37.031	19,2%	7.689	18,5%
Servicios	1.996	1,0%	2.384	5,7%
Electro	46.128	23,8%	2.642	6,4%
Total	**193.527**	**100,0%**	**41.511**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Mendoza Plaza en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Mendoza Plaza para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	7.875	5.702	5.133	3.554	3.796
Alquileres Porcentuales	2.493	3.591	4.605	4.703	2.165
Total de alquileres	**10.368**	**9.293**	**9.738**	**8.257**	**5.961**
Publicidad no tradicional	293	282	151	114	145
Ingresos por cargos de admisión	930	857	647	570	534
Gerenciamiento	95	91	88	99	99
Estacionamiento	-	-	-	-	-
Comisiones	451	402	280	259	124
Otros	103	99	103	149	191
Total	**12.240**	**11.024**	**11.007**	**9.448**	**7.054**

Córdoba Shopping, Villa Cabrera, Ciudad de Córdoba

Córdoba Shopping Villa Cabrera es un centro comercial con una superficie de 35.000 m2 cubiertos, de los cuales 15.604 m2 son de área bruta locativa. Córdoba shopping tiene 98 locales comerciales, un complejo de cines con 12 pantallas multiplex y estacionamiento para 1.500 vehículos, ubicado en el barrio de Villa Cabrera de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, la segunda ciudad más importante de la Argentina en términos de población.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 101.243 millones, lo que representa una caída interanual del 4,3% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 6.488.272. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 6.936 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 7.379 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 451.338 en el ejercicio económico 2024 y ARS 472.892 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era de 99,3%.

Mix de locatarios de Córdoba Shopping - Villa Cabrera (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Córdoba Shopping:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	65.145	64,3%	6.334	40,7%
Entretenimiento	2.731	2,7%	5.842	37,4%
Hogar y decoración	2.724	2,7%	226	1,4%
Gastronomía	10.204	10,1%	722	4,6%
Varios	12.154	12,0%	1.253	8,0%
Servicios	1.078	1,1%	730	4,7%
Electro	7.207	7,1%	497	3,2%
Total	**101.243**	**100,0%**	**15.604**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Córdoba Shopping - Villa Cabrera en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Córdoba Shopping para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	5.328	3.757	3.434	2.232	2.010
Alquileres Porcentuales	2.051	3.179	3.895	3.953	1.606
Total de alquileres	**7.379**	**6.936**	**7.329**	**6.185**	**3.616**
Publicidad no tradicional	405	266	181	67	99
Ingresos por cargos de admisión	920	833	627	357	368
Gerenciamiento	57	56	52	57	67
Estacionamiento	-	-	-	-	-
Comisiones	342	286	171	166	114
Otros	10	66	67	26	45
Total	**9.113**	**8.443**	**8.427**	**6.858**	**4.309**

La Ribera Shopping, Ciudad de Santa Fe

Poseemos el 50% de las acciones de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (“NPSF”), sociedad que es locataria de un inmueble en el que se construyó y se explota el centro comercial “La Ribera Shopping” emplazado en una superficie de 47.506 metros cuadrados, con 67 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un centro cultural de 510 metros cuadrados, y 24.553 metros cuadrados entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de 10.572 metros cuadrados. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe en la provincia de Santa Fe, a sólo 3 cuadras de su centro comercial y bancario, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 51.428 millones, lo que representa un incremento interanual del 0,3% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 4.864.548. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 1.812 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 1.945 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 171.927 en el ejercicio económico 2024 y ARS 183.977 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 92,0%.

Mix de locatarios de La Ribera Shopping (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para La Ribera:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	23.465	45,6%	3.910	37,0%
Entretenimiento	5.064	9,8%	3.323	31,4%
Hogar y decoración	1.690	3,3%	381	3,6%
Gastronomía	11.296	22,0%	2.031	19,2%
Varios	7.102	13,8%	776	7,3%
Servicios	6	0,0%	48	0,5%
Electro	2.805	5,5%	103	1,0%
Total	**51.428**	**100,0%**	**10.572**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de La Ribera Shopping en términos reales(1)

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de La Ribera para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	1.528	1.192	901	482	311
Alquileres Porcentuales	417	620	990	891	114
Total de alquileres	**1.945**	**1.812**	**1.891**	**1.373**	**425**
Publicidad no tradicional	74	74	52	21	21
Ingresos por cargos de admisión	183	165	103	67	78
Gerenciamiento	35	26	31	21	21
Estacionamiento	-	-	-	-	-
Comisiones	221	185	152	72	35
Otros	2	1	-	-	-
Total	**2.460**	**2.263**	**2.229**	**1.554**	**580**

(1) Corresponde al 50% de los ingresos del Centro Comercial debido a que Nuevo Puerto Santa Fe es un negocio conjunto.

Alto Comahue, Ciudad de Neuquén

Inaugurado el 17 de marzo de 2015 se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 11.703 m2 de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 82 locales comerciales de venta que alojan a las marcas más prestigiosas de la Argentina, y cuenta con 6 salas de cine y un restaurante temático. El edificio se compone de tres plantas: el subsuelo, para estacionamiento y un Food Hall de 1.000 metros cuadrados; la planta baja, con 5.000 metros cuadrados de propuestas comerciales, y el primer nivel con 1.000 metros cuadrados de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad, 2.600 metros cuadrados de locales comerciales y 2.100 metros cuadrados de cines.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 122.452 millones, lo que representa un incremento interanual del 13,3% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 10.463.300. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 6.468 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2024 a ARS 7.615 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 552.748 en el ejercicio económico 2024 y ARS 650.688 en el ejercicio económico 2025.

Al 30 de junio de 2025 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 99,1%.

Mix de locatarios de Alto Comahue (1)

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Comahue:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m^2)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	54.817	44,8%	5.853	50,0%
Entretenimiento	4.974	4,1%	2.199	18,8%
Hogar y decoración	8.162	6,7%	292	2,5%
Gastronomía	23.304	19,0%	1.679	14,3%
Varios	20.944	17,0%	772	6,6%
Servicios	2.823	2,3%	186	1,6%
Electro	7.428	6,1%	722	6,2%
Total	**122.452**	**100,0%**	**11.703**	**100%**

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2025.

Ingresos de Alto Comahue en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alto Comahue para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2025	2024	2023	2022	2021
Alquileres Básicos	4.895	3.247	2.611	1.574	725
Alquileres Porcentuales	2.720	3.221	3.129	2.667	368
Total de alquileres	**7.615**	**6.468**	**5.740**	**4.241**	**1.093**
Publicidad no tradicional	176	114	57	31	31
Ingresos por cargos de admisión	838	541	420	259	259
Gerenciamiento	49	47	46	57	57
Estacionamiento	-	-	-	-	-
Comisiones	390	226	145	99	57
Otros	11	3	15	15	46
Total	**9.079**	**7.399**	**6.423**	**4.702**	**1.543**

Competencia

Somos los propietarios y administradores de centros comerciales y oficinas y otras propiedades comerciales más importantes de la Argentina en términos de área bruta locativa y cantidad de propiedades de renta. Al encontrarse la mayoría de los centros comerciales en zonas densamente pobladas, hay otros centros comerciales dentro de, o en zonas cercanas a, las áreas target o locales comerciales en avenidas o locales a la calle. La cantidad de centros comerciales que existen en una zona en particular podría tener un efecto material en la capacidad de alquilar locales en los centros comerciales, así como en el precio que se podría cobrar por ellos. Creemos que atento a la escasa disponibilidad de grandes extensiones de tierra, así como las restricciones a la construcción de este tipo de emprendimientos impuestas por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es difícil para otros operadores competir con nosotros por medio de la construcción de nuevos centros comerciales. El mayor competidor en centros comerciales es Cencosud S.A., que posee y opera el Unicenter Shopping y la cadena de hipermercados Jumbo, entre otros.

El siguiente cuadro muestra cierta información relacionada a los más importantes dueños y operadores de centros comerciales en la Argentina al 30 de junio de 2025.

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	Área bruta locativa (m2)	Participación de mercado % (1)
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.				
	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.715	1,63%
	Abasto Shopping(2)	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.253	2,93%
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	39.849	3,14%
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.845	1,25%
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	0,90%
	Dot Baires Shopping(3)	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	48.373	3,81%
	Soleil Premium Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.673	1,23%
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.502	1,14%
	Terrazas de Mayo	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	33.703	2,65%
	Alto Noa Shopping	Salta	19.428	1,53%
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	35.039	2,76%
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	41.511	3,27%
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.604	1,23%
	La Ribera Shopping(4)	Santa Fe	10.572	0,83%
	Alto Comahue	Neuquén	11.703	0,92%
	Subtotal		**371.242**	**29,22%**
Cencosud S.A.			279.505	21,99%
Otros Operadores			620.317	48,79%
Total			**1.271.064**	**100%**

Fuente: INDEC – Encuesta Nacional de Centros de Compras.

(1) Porcentaje correspondiente al área bruta locativa respecto al total del área bruta locativa. La participación de mercado se calcula dividiendo la cantidad de m2 respecto del total de m2 reportados, incluyendo locales inactivos.
(2) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados).
(3) Dot Baires Shopping es propiedad de PAMSA siendo nuestra participación en dicha compañía del 80%.
(4) Nuevo Puerto Santa Fe S.A. es la sociedad locataria del inmueble en el que se construyó y se explota el centro comercial “La Ribera Shopping”, de la cual poseemos el 50% de las acciones.

Estacionalidad:

Nuestro negocio está directamente relacionado con la estacionalidad, la cual afecta el nivel de ventas de nuestros locatarios. En las vacaciones de verano (enero y febrero) las ventas de nuestros locatarios alcanzan su nivel mínimo, en contraposición a las vacaciones de invierno (julio) y el mes de diciembre (Navidad) cuando las mismas alcanzan su nivel máximo. Los locatarios que comercializan indumentaria generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño. Esto tiene un efecto positivo en las ventas del centro comercial. Las ventas con descuentos al final de cada temporada también constituyen una de las principales fuentes de impacto en nuestro negocio.

Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2025, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 58.074 metros cuadrados de ABL, todos ellos ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2025:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m^2)(1)	Ocupación(2)	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS millones)(4)
Oficinas AAA & A					
Intercontinental Plaza (3)	Dic-14	2.979	100,0%	100%	1.120
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	3.256
Zetta Building	May-19	32.173	99,3%	80%	11.958
261 Della Paolera(5)	Dic-20	3.740	100,0%	100%	1.959
Total Oficinas AAA & A		**50.134**	**99,6%**		**18.293**
Oficinas B					
Philips Building(6)	Jun-17	7.940	75,3%	100%	1.772
Total Oficinas B		**7.940**	**75,3%**	**100%**	**1.772**
Total Oficinas		**58.074**	**96,2%**		**20.065**

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2025. Excluye áreas comunes y estacionamientos.
(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2025.
(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.
(4) Corresponde a los ingresos acumulados a junio.
(5) Somos dueños del 10,4% del edificio que tiene 35.872 m2 de área bruta locativa. Dentro del área bruta locativa se incluyen m2 correspondientes a otros espacios comunes.
(6) El edificio se destina en su totalidad al negocio de workplace.

A continuación, se detallan la superficie alquilable y la ocupación de los últimos cinco períodos fiscales:

	2025	2024	2023	2022	2021
Superficie Alquilable (m^2)	58.074	59.348	74.392	83.892	113.291
Ocupación del Portfolio total	96,2%	89,4%	68,7%	73,3%	74,7%
Ocupación Clase A+ y A	99,6%	95,5%	86,9%	85,5%	80,1%
Ocupación Clase B	75,3%	50,6%	17,2%	33,5%	48,5%
Renta USD/m2	25,5	24,4	25,5	24,5	25,7

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio.

	Porcentaje de ocupación (1)				
	2025	2024	2023	2022	2021
Edificio República (2)	-	-	-	-	66,9%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
DOT Building	100,0%	79,4%	51,6%	92,6%	84,9%
Zetta Building (3)	99,3%	100,0%	94,6%	92,2%	84,7%
261 Della Paolera	100,0%	100,0%	100,0%	67,1%	80,2%
Philips Building	75,3%	50,6%	41,9%	81,4%	93,1%
Suipacha 652/64 (2)	-	-	-	-	17,3%
Total Oficinas	**96,2%**	**89,4%**	**68,7%**	**73,3%**	**74,7%**

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de cada período fiscal sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.
(2) El edificio fue totalmente vendido.
(3) En el ejercicio fiscal 2022, se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto “Oficina Workplace”.

Ingresos por metro cuadrado

La siguiente tabla muestra el ingreso anual por metro cuadrado de nuestras oficinas en los periodos indicados:

	Ingresos ARS por m2 [1]				
	2025	2024	2023	2022	2021
Edificio República [2]	-	-	-	-	697.270
Intercontinental Plaza	376.041	352.758	339.283	549.358	870.914
DOT Building	289.586	362.465	488.185	348.481	532.003
Zetta Building	374.305	431.541	449.949	465.486	609.413
261 Della Paolera	523.817	765.119	610.374	674.410	410.202
Philips Building	296.208	167.556	293.100	299.652	341.680
Suipacha 652/64 [2]	-	-	-	-	525.061

(1) Calculado mediante la división de los ingresos por el período de doce meses, por el área bruta locativa de las oficinas, basadas en nuestra tenencia en la propiedad de cada edificio al 30 de junio de cada año.
(2) El Inmueble se encuentra vendido en su totalidad.

Vencimiento de alquileres

Habitualmente alquilamos nuestras oficinas y otras propiedades a través de contratos de arrendamiento con un plazo promedio de tres años, con la excepción de unos pocos contratos celebrados por cinco años. Estos contratos son renovables por dos o tres años a elección del arrendatario. En general están denominados en dólares estadounidenses y, de conformidad con la ley argentina, no están sujetos a ajuste por inflación. Los precios del alquiler para períodos renovados se negocian a valor de mercado.

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2025:

Edificio	Número de contratos [1][5]	Monto de Alquiler Anual (ARS millones) [2]	Alquiler por m^2 Nuevos y renovados (ARS) [3]	Alquiler por m^2 Anteriores (ARS) [3]	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual (ARS millones) [4]
DOT Building	4	1.083,8	18.904	24.931	-	-
Philips Building	-	-	-	-	3	133,6
Intercontinental Plaza	-	-	-	-	-	-
261 Della Paolera	-	-	-	-	1	488,5
Zetta Building	1	771,9	22.966	22.009	-	-
Total Oficinas [6]	**5**	**1.855,7**	**20.405**	**23.851**	**4**	**622,1**

(1)Incluye contratos nuevos y renovados firmados desde Julio 2024 a Junio 2025.
(2)Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.
(3)Valor mensual.
(4)Contratos en dolares pesificados al tipo de cambio del mes de la no renovación, multiplicado por 12 meses.
(5)No incluye contratos de: cocheras, antenas ni espacio terraza.
(6)No incluye contratos de: Workplace (Zetta y Philips).

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2025, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirá anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) [1] [2]:

Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento (m2)	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento (%)	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer (ARS millones)	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento (%)
2026	13	11.434	23%	326,6	22%
2027	8	8.506	17%	273,3	18%
2028+	6	29.379	60%	898,7	60%
Total	27	49.319	100%	1.498,6	100%

(1) A los fines de esta tabla, los contratos de alquiler que vencían al 30/06/2025 con renovación firmada se tomaron como renovados
(2) No incluye metros cuadrados vacantes ni contratos de: cocheras, antenas, espacio terraza y Workplace (Zetta y Philips).

A continuación, detallamos una descripción de los inmuebles de oficinas para alquiler:

Intercontinental Plaza

Intercontinental Plaza es un moderno edificio de 24 pisos, ubicado al lado del Hotel Intercontinental, en el histórico barrio de Monserrat, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Somos propietarios del 13,2% del edificio que cuenta con una superficie, que promedia los 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa significando que tenemos 2.979 metros cuadrados de área bruta locativa en este edificio. El principal locatario es Total Austral, y como valor agregado Banco Supervielle (Sucursal bancaria) y Starbucks Coffee brindando diferentes servicios al edificio.

Dot Building

Panamerican Mall S.A., nuestra subsidiaria, desarrolló un edificio de oficinas de 11.242 metros cuadrados de área bruta locativa en forma contigua a Dot Baires Shopping. Este edificio fue inaugurado en el mes de julio de 2010, lo que significó nuestro desembarco en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. Entre los principales locatarios se encuentran Farmanet, Astrazeneca S.A., Carrier, Salentain, Distrinando y HP, entre otros.

Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 metros cuadrados de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial “Polo Dot” en la Ciudad de Buenos Aires. Este edificio A+, certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council, fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. El edificio se encuentra ocupado aproximadamente en un 91% por Mercado Libre, también cuenta con otros locatarios como Vacunar, MMS Publicis y DreamCo. Se encuentra operativo en la PB oficina “B”, de 815m2, un espacio bajo la modalidad “Workplace”, en donde se ofrecen oficinas privadas, completamente equipadas, amuebladas y con operación completa, listas para utilizar.

Edificio 261 Della Paolera

"200 Della Paolera” es una Torre triangular de oficinas AAA de 126 metros de altura y 55.000 m2 de superficie + 70 metros lineales de Curtain Wall sobre el Río de la Plata en el último terreno vacante de Catalinas Norte.

Ubicada en la Locación corporativa más prestigiosa de Argentina, con aproximadamente 35.000 m2 de ABL, 318 cocheras, vestuarios, seguridad, servicios de gastronomía, se ha convertido en un icono emblemático de la ciudad, construida con conceptos de sustentabilidad y diseño de alta calidad. Este nuevo edificio A+, fue certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council.

Actualmente, los 3.740 m2 de propiedadde la compañía se encuentran 100% alquilados al locatario Globant.

Edificio Philips

El histórico Edificio Philips se encuentra lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con una superficie total de ABL de 7.940 m2 y una capacidad constructiva remanente sobre la parcela de aproximadamente 20.000m2. IRSA es dueña del 100% del edificio. Es el edificio donde opera la sede de Workplace Irsa con 75% de ocupación al cierre de este período fiscal, y en plena expansión para lograr la ocupación completa del edificio.

Competencia

Prácticamente todas nuestras propiedades de oficinas y demás propiedades comerciales distintas de centros comerciales se encuentran ubicadas en áreas urbanas desarrolladas. Existe un gran número de edificios de oficinas, centros comerciales, comercios minoristas y viviendas residenciales en las áreas en donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades. Se trata de un mercado sumamente fragmentado, y la abundancia de propiedades comparables en las proximidades puede afectar en forma adversa la capacidad de alquiler o venta de espacio de oficinas y demás propiedades inmuebles, así como también afectar la venta y el precio de locación de los inmuebles.

En el futuro, empresas tanto nacionales como extranjeras posiblemente podrían participar en el mercado inmobiliario de la Argentina, compitiendo con nosotros en las oportunidades de negocios. Además, en el futuro podemos participar en el desarrollo de mercados de bienes inmuebles extranjeros, posiblemente encontrando competidores bien establecidos.

En el segmento de oficinas premium, la Compañía compite con otros participantes relevantes del mercado, como RAGHSA, quien junto con IRSA representan las 2 compañías más importantes.

Segmento Hoteles

La actividad hotelera registró una baja en sus ingresos y ocupación durante este año producto de la apreciación del peso con respecto al dólar estadounidense en Argentina. A pesar de ello, el exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, continúa siendo una gran atracción para el segmento de ingresos altos y los hoteles Libertador e Intercontinental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el segmento corporativo. En estos últimos, estamos trabajando en nuevas propuestas de mejora y diferenciación del producto a la espera de la plena recuperación de los congresos y eventos empresariales.

Durante el ejercicio 2025 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación[1]	Tarifa Promedio Habitación ARS[2]	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)				
						2025	2024	2023	2022	2021
Intercontinental [3]	Nov-97	76,34%	313	67,8%	172.607	20.914	24.018	21.331	8.924	2.398
Libertador [4]	Mar-98	100%	200	54,6%	117.736	7.388	9.592	8.464	3.300	788
Llao Llao [5]	Jun-97	50%	205	56,5%	464.561	36.294	52.230	47.717	35.794	13.680
Total			**718**	**60,9%**	**236.245**	**64.596**	**85.840**	**77.512**	**48.018**	**16.866**

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.
(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.
(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.
(5) A través de Llao Llao Resorts S.A.

Hotel Llao Llao, San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Citicorp Equity Investment. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m2, posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de “The Leading Hotels of the World Ltd.”, una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Hotel Llao Llao era administrado por “IRSA – Galerías Pacífico S.A. – UT”, una Unión Transitoria constituida 50% por IRSA y 50% por Grupo Sutton hasta el 31 de marzo de 2023, a partir de dicha fecha lo opera Llao Llao Resorts S.A.. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones. En el año 2019 se remodeló el Ala Bustillo del hotel donde se modernizaron y pusieron en valor 42 habitaciones que cuentan con un valor diferencial por poseer equipos de aire acondicionado y fontanería moderna.

Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 m^2 que puede ser dividido. Asimismo, cuenta con un restaurante, un centro de negocios, sauna y gimnasio con pileta de natación. El hotel terminó de construirse en diciembre de 1994 y cuenta con 313 habitaciones.

Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Durante el ejercicio 2019, adquirimos un 20% adicional de las acciones de Hoteles Argentinos S.A.U. (“HASAU”), propietaria del hotel conocido como “Sheraton Libertador” en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzando el 100% del capital social de HASAU y comenzando a operar el hotel de manera directa bajo el nombre “Libertador”. El hotel está situado en el centro de la ciudad. Cuenta con 193 habitaciones y 7 suites, ocho salas de reunión, un restaurante, un centro de negocios, spa y gimnasio con pileta de natación.

Terreno Bariloche, “El Rancho”, San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro (Reserva de Tierras)

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m2, ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El precio total de la operación fue de USD 7 millones. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalé de 1.000 m2 diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

Segmento Ventas y Desarrollos

Inmuebles de Desarrollo para Viviendas

La adquisición y desarrollo de complejos de departamentos y comunidades residenciales para la venta es otra de las actividades de la compañía. Los desarrollos de complejos de departamentos consisten en la construcción de nuevas torres o en la reconversión y reciclaje de estructuras existentes, como fábricas o depósitos. En lo que respecta a comunidades residenciales, frecuentemente adquirimos terrenos desocupados, desarrollamos la infraestructura —caminos, servicios públicos y áreas comunes— y comercializamos lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. También desarrollamos o vendemos terrenos a terceros para el desarrollo de instalaciones complementarias, como áreas comerciales en zonas residenciales.

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 12.761 millones, comparado con ARS 12.891 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024.

Los trabajos de construcción y renovación en estos emprendimientos son llevados a cabo, bajo nuestra supervisión, por empresas constructoras argentinas independientes seleccionadas mediante licitación. La compañía celebra contratos llave en mano, en los que la constructora se compromete a entregar el desarrollo terminado a un precio fijo y en una fecha determinada, sin que la compañía asuma costos adicionales fuera de lo estipulado. Los demás aspectos del proyecto, incluyendo el diseño arquitectónico, son ejecutados por estudios independientes.

En los últimos años, nuestra exposición al segmento residencial se ha dado principalmente a través de permutas de terrenos por metros cuadrados construidos o lotes. De esta forma, entregamos tierras sin desarrollar a un tercero, que se encarga de ejecutar la obra, y recibimos como contraprestación unidades terminadas o parcelas para su comercialización, sin participar directamente en la construcción.

Este segmento incrementará su actividad en los próximos años, tanto vía desarrollos propios como permutas, dado el lanzamiento reciente de varios proyectos residenciales, entre los que se destaca Ramblas del Plata, que cuenta con un potencial de desarrollo de aproximadamente 866.000 m2, de los cuales 693.000 m2 son vendibles.

A continuación, se detalla información sobre propiedades para la venta y reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2025:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construible (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
PERMUTAS[2]							
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 1	100%	24/9/1997	-	-	-	1.610	4.820
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.694	3.987
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	608	1.332
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.339	8.115
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.515	2.600
Ramblas del Plata – Permutas Etapa 1	100%	10/7/1997	-	-	-	16.885	87.890
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	2.908	6.278
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II)	100%	19/4/2022	-	-	-	56.491	17.048
Total Permutas (Residencial)						**84.050**	**132.070**
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	184.813	734.175	-	587.341	419.278
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	8.657
Polo Dot - GIGA y EXA – CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	-	38.395	37.867
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387		75.277	37.311
Terreno Luján -Acceso Oeste - Buenos Aires[5]	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	9.890
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	14.557
Puerto Retiro – CABA[4]	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Subtotal Usos Mixtos			**11.368.566**	**5.563.283**	**-**	**701.013**	**527.560**
Caballito Manzana 35 - CABA[3]	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	13.376
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	65.450	6.535
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	58.494	4.936
Parcelas Rosario – Santa Fe	100%	9/11/2024	13.750	48.126	-	41.390	14.835
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén[2]	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	42.800	5.852
Subtotal Residencial			**36.517**	**162.318**	**-**	**239.391**	**45.534**
La Plata - Parcela Ctro. Com. Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	22.844	-	6.142
Edificio Beruti y Coronel Diaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	10.627
Subtotal Retail			**33.167**	**44.112**	**30.644**	**-**	**16.769**
Polo Dot - Ampliación Zetta - CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	46
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	5.931
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	9.400	7.500	-	2.176
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba[2]	100%	6/5/2015	5.365	5.000	4.823	-	2.412
Subtotal Oficinas			**13.079**	**28.090**	**37.763**	**-**	**10.565**
Total Futuros Desarrollos			**11.451.329**	**5.797.803**	**68.407**	**940.404**	**600.428**
Otras Reservas[1]			**3.305.974**	**-**	**-**	**-**	**19.514**
Total Reservas de Tierra			**14.757.303**	**5.797.803**	**68.407**	**940.404**	**619.942**

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao.
(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.
(3) "Caballito Manzana 35" consiste en 3 edificios de vivienda de 27, 22 y 18 pisos.
(4) Este terreno se encuentra en litigio judicial.
(5) Máxima superficie construible estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2025:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	CABA
Paseo Alcorta	100%	1.337	CABA
Alto Avellaneda	100%	23.737	Buenos Aires
Alto Noa	100%	3.068	Salta
Soleil Premium Outlet	100%	17.718	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		**53.521**	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Total en Oficinas + Residencial		**41.119**	
Total Expansiones		**94.640**	

Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

Unidades a recibir en virtud de acuerdos de permuta

Espacio Aéreo Coto Torres I y II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

La Compañía es propietaria de un espacio aéreo de aproximadamente 23.000 m^2 de superficie en la parte superior del Hipermercado Coto, cercano al Centro Comercial Abasto, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Compañía y Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (Coto) con fecha 24 de septiembre de 1997 otorgaron escritura mediante la cual la Compañía, adquirió los derechos a recibir unidades funcionales cocheras, y los derechos a sobre elevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

El 25 de octubre de 2019, IRSA ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial (“Torre I”) en el espacio aéreo del supermercado Coto ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre I tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, con un mínimo asegurado de 1.982 m2.

El 30 de junio de 2023, dando cumplimiento al compromiso de permuta celebrado en junio 2016 con Abasto Twins S.A., se firmó la cesión de una unidad funcional de cochera y el derecho a sobre elevar la denominada Torre II del Abasto por un precio de USD 3 millones, por los cuales se recibieron como contraprestación dineraria, la suma de USD 15.250 en efectivo, y como contraprestación no dineraria, la obligación de recibir al menos 29 unidades funcionales integrantes de la futura torre, que representen el equivalente al 20% de los metros cuadrados propios de los planos aprobados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, para la construcción de la torre, con un mínimo asegurado de 1.639 metros cuadrados.

Al 30 de junio de 2025 la obra de construcción de la Torre I se encuentra terminada y ha iniciado su comercialización, mientras que la obra de la Torre II, ya iniciada, cuenta con un avance del 18%.

Fideicomisos: Pasaje Ancón (Luis M. Campos 100 y Ancón) y Av. Figueroa Alcorta 6464

El 9 de febrero de 2021 con motivo del reordenamiento de la sociedad Manibil S.A. recibimos los derechos de adjudicación en los tres fideicomisos, a saber:

- **Fideicomiso Pasaje Ancón:** El proyecto original de construcción de un edificio de oficinas se modificó a residencial, del cual nos corresponden 608 m2 y 6 cocheras. A la fecha de presentación de los estados financieros existe un amparo y la obra se encuentra suspendida.
- **Fideicomiso Figueroa Alcorta 6464:** corresponde a 1.786 m2 de departamentos y 11 cocheras. Al 30 de junio de 2025 la obra se encuentra iniciada con un grado de avance mayor al 50%.

Lindero Córdoba Shopping – Córdoba

El 18 de agosto de 2022, se realizó la permuta de la Parcela 1 de 3.240 m2 con Proaco, donde se construirán dos torres de viviendas. La Compañía recibirá como contraprestación, en un plazo de entre 36 y 44 meses, unidades funcionales que representen 16% de los metros cuadrados, con un mínimo de 2.160 m2, junto con unidades de cocheras y, en caso de construirse, también bauleras. El valor de la permuta es de USD 2 millones. Al 30 de junio de 2024 las obras aún no habían iniciado.

Con fecha 11 de julio de 2024 la Dirección General de Impacto Ambiental de la Secretaría de Desarrollo Sostenible dependiente del Ministerio de Ambiente y Economía Circular, indicó que dicho proyecto no se encuentra sujeto al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental que solicitado al Desarrollista por la Municipalidad de Córdoba. Al 30 de junio de 2025 la obra ya se encuentra iniciada con un grado de avance del 10%.

Ramblas del Plata – Permutas Etapa 1 (ver en Futuros Desarrollos – Ramblas del Plata)

Terreno Caballito Ferro Parcela 1 (ver en Futuros Desarrollos - Terreno Caballito)

Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires

Adquirido en abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio República. El predio está compuesto por cuatro parcelas y tiene un frente de 851 metros sobre la Autopista Bs As - La Plata, del lado de la zona urbanizada el predio tiene un frente de 695 metros sobre la Calle Río Gualeguay entre las calles Tupungato y La Guarda. Cuenta con una superficie total de 465.642 m² siendo la superficie utilizable 242.151 m² y una superficie construible de 521.399 m².

El 7 de diciembre de 2023 se realizó la permuta del predio con la Fiduciaria del Fideicomiso Nuevo Quilmes II para el desarrollo de un barrio privado. Al 30 de junio de 2025 las obras se encuentran en estado avanzado e IRSA lleva vendidos 41 lotes unifamiliares recibidos en permuta por aproximadamente USD 6,3 millones.

Futuros Desarrollos

Usos Mixtos:

Ramblas del Plata (ex Costa Urbana) – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como “Solares de Santa María” y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de 866.806 m², lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA se comprometió a ceder el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos, calles peatonales, vialidades y a aportar tres parcelas adicionales: dos para el Fondo de Desarrollo

Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35), los cuales ya han sido abonados.

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

En marzo de 2023, se aprobó la Mensura con la propuesta de subdivisión, fraccionamiento, cesión de calles y espacio público. El 15 de noviembre de 2023 se escrituraron los 3 lotes a favor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires al igual que el lote del Parque Público y se crearon los 61 lotes de IRSA recibiéndose el 22 de mayo de 2024 las Boletas parcelarias correspondientes a esas 61 parcelas privadas.

Con la emisión del Certificado de Aptitud Ambiental en diciembre de 2024 se dio inicio a la fase A de las obras de infraestructura del proyecto, comenzando por las tareas de movimientos de suelos, continuando con los trabajos de provisión y colocación de tablestacado, así como de la redes vial y pluvial, plantación del buffer y el saneamiento de la bahía.

En enero de 2025 se inició la comercialización del emprendimiento (ver “Hechos Relevantes del Período y Posteriores”).

“Ramblas del Plata” cambiará la fisonomía de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

Terreno La Plata – Gran Buenos Aires

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.614 m2 de superficie en la localidad de La Plata, Provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. (“CELAP”) propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,5 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad. Esta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

En fecha 21 de enero del 2019, se ha promulgado la Ordenanza N° 11767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 116.553 m2.

A la fecha se encuentran aprobados los planos y permiso de obra del Proyecto “Shopping La Plata” por Exp. N° 20/222 del año 2023 y se presentó Proyecto Hidráulico en Dirección Provincial de Hidráulica.

Al 30 de junio de 2025 se encuentra iniciada la obra del Centro Comercial Distrito Diagonal, con tareas preliminares, movimientos de suelos y desagües pluviales. Durante el año se adjudicaron varias licitaciones como la estructura de hormigón, la estructura metálica y la obra exterior de gas.

Polo Dot expansión, usos mixtos – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la parcela en la que se encuentra ubicado el Edificio Zetta, contamos con una superficie excedente de 15.940 m2 construibles, en donde se están analizando alternativas para desarrollar un proyecto de usos mixtos.

Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Es una propiedad de aproximadamente 20.462 m2, ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que la Compañía adquirió en noviembre de 1997. Este terreno será destinado al desarrollo de un complejo de viviendas con comercios y espacios públicos, con más de 85.000 m2. Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCABA.

El 23 de diciembre de 2019, la Compañía transfirió a un tercero no relacionado la Parcela 1 de la reserva de tierra ubicada en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367 en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Al 30 de junio de 2025 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

Terreno Luján – Acceso Oeste, Provincia de Buenos Aires

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 115 has fue comprado originalmente por CRESUD S.A.C.I.F. y A. (“CRESUD”) el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por USD 3 millones; en el mes de mayo de 2012, la Compañía adquirió el predio a través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno. A la fecha de presentación de los Estados Financieros se encuentra finalizado el cambio de zonificación.

La Adela – Provincia de Buenos Aires

En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió la reserva de tierra “La Adela”, de aproximadamente 987 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de nuestra controlante CRESUD. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.

Puerto Retiro – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,2 hectáreas, el cual está afectado por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales de la Compañía, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción del art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

El 7 de septiembre de 2018, el Tribunal Oral en lo Criminal Federal N°5 dio a conocer la parte resolutiva de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de

2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida. El 26/7/2024 la CSJN se pronunció sobre los distintos recursos de queja interpuestos por las partes. En lo que refiere a la acción civil, dispuso hacer lugar a los recursos extraordinarios interpuestos por Tandanor y por el Ministerio de Defensa, y resolvió por unanimidad: i) dejar sin efecto la sentencia de casación apelada en lo concerniente a la prescripción de la acción civil (se ordena dictar un nuevo fallo apoyándose en la teoría de arbitrariedad de sentencia); ii) confirma el decomiso de la Planta I aunque ordena la restitución a Tandanor en vez de al Estado Nacional; aclarando que la cuestión del decomiso quedó firme. Si bien la CSJN aclara que su decisión no implica adentrarse en el fondo del asunto relacionado con el reclamo plasmado en la acción civil, sí ordena que por ante el Tribunal que corresponda se dicte una nueva resolución atendiendo las defensas que Tandanor y el Ministerio de Defensa argumentaron al contestar la excepción de prescripción de la acción civil en cuanto a la fecha de inicio del plazo de la prescripción. Como consecuencia de lo anterior, el expediente fue asignado a la Sala IV de la Cámara Federal de Casación Penal, la cual ha conformado sus miembros a los fines del dictado de una nueva sentencia en cumplimiento de lo dispuesto por la CSJN. Así, se excusaron de intervenir los anteriores magistrados Dres. Carvallo y Borinsky, habiéndose designado en su reemplazo a los Dres. Iacobuchi y Barrotaveña. El juez Gustavo Hornos no se excusó de continuar interviniendo en el caso, a pesar de haberlo hecho anteriormente en el fallo que la CSJN dejó sin efecto. Atento ello, Puerto Retiro S.A. recusó por causal objetiva al mentado juez. La Sala IV de la Cámara rechazó el planteo de recusación. En consecuencia, se interpuso contra dicha resolución recurso extraordinario federal, el cual fue rechazado por sentencia dictada y notificada el pasado 28/03/2025. Contra dicha resolución se interpuso, dentro del plazo de ley, recurso de queja por extraordinario denegado, el cual se encuentra a la fecha del presente en trámite.

En paralelo, el día 26/05/2025 se celebró la audiencia en los términos de los arts. 465, último párrafo y 468 del C.P.P.N donde las partes expusieron argumentos. Finalmente, el pasado 24/06/2025, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación -conformada por los Dres. Gustavo M. Hornos, Diego G. Barroetaveña y Guillermo J. Yacobucci- notificó a Puerto Retiro S.A. la sentencia en la cual resolvió por unanimidad, anular los puntos resolutivos “II” (hacer lugar a la excepción de prescripción de la acción civil) y “XVIII”(beneficiar con el decomiso del inmueble al Estado Nacional y no a Tandanor) de la decisión recurrida dictada oportunamente por el TOCF 5 y devolver las actuaciones a la instancia anterior para que se dicte una nueva resolución en relación con la excepción de prescripción de la acción civil y con el destino del decomiso. En definitiva, Casación dictó un nuevo fallo siguiendo los lineamientos de la CSJN y ordenó que el TOCF Nro. 5 dicte una nueva resolución sobre la excepción de prescripción de la acción civil teniendo en cuenta lo dicho por la CSJN y ahora en esta resolución por la Casación y también en relación con el destino del inmueble decomisado (en beneficio de Tandanor). El expediente fue devuelto al TOCF Nro. 5. En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal Nº 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

Residencial:

Caballito Manzana 35 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En octubre de 1998 adquirimos una parcela de terreno ubicada en la calle Méndez de Andes en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una asociación vecinal denominada Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito obtuvo una medida cautelar por medio de la cual suspendió la obra que debía realizarse en el predio más arriba

mencionado. En julio de 2018 el Tribunal Superior de Justicia dictó una sentencia favorable permitiendo la construcción de 57.192 m2 de departamentos en el predio.

Al 30 de junio de 2025 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la Torre 3 se encuentra finalizada y y se encuentra avanzado el completamiento de las albañilerías internas de la Torre 1.

Zetol S.A y Vista al Muelle S.A – Departamento de Canelones – Uruguay

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., por USD 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas sociedades es propiedad de Banzey S.A. Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la “viabilidad urbanística” para la construcción de aproximadamente 180.000 m2 por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal (“IMC”) y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m^2 de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol S.A. fue de USD 7 millones de los cuales se pagaron USD 2 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol S.A. equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, en febrero de 2010, se adquirieron terrenos por USD 1 millón que ya se abonaron en su totalidad. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo restante se cancelará mediante la entrega de 2.334 m^2 en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

Como resultado de las permutas de tierra firmadas oportunamente entre la IMC, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A, en marzo de 2014 se finalizó el trámite de reparcelamiento. Este hito, según indica la modificación al Contrato Plan firmada en 2013, da comienzo al plazo de 10 años para la inversión en infraestructura y construcción de las torres antes mencionadas. La capacidad constructiva de las 13 parcelas es de 180.000 m2.

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se construyó la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.3 millones equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009.

El 18 de junio de 2025 se realizó la permuta de dos lotes pertenecientes al “Distrito Boating” sobre los cuales se desarrollarán tres edificios residenciales de idénticas características bajo el régimen de Vivienda Promovida.

El 3 de julio de 2025 se firmó el Contrato Plan con la Intendencia de Canelones, la cual certificó las obras de infraestructura realizadas hasta la fecha por las sociedades Vista al Muelle y Zetol por un monto total de USD 4,5 millones.

Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m2 y una capacidad constructiva FOT de 57.000 m2 de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping y al hipermercado operando actualmente.

Parcelas Rosario linderas Alto Rosario – Rosario, Provincia de Santa Fe

En el terreno donde está localizado el Centro Comercial Alto Rosario se encuentra la fracción identificada como lote 1B con una superficie de 84.189 m2. El 27 de diciembre de 2024 se realizó la subdivisión generando 4 parcelas por un total de 48.126 m2 con un FOT Máximo de 3,5.

Retail:

Edificio Beruti y Coronel Diaz – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En febrero de 2022 la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.387 m2, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.137 m2 y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158,6 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

El 14 de junio de 2022 se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Oficinas:

Polo Dot Etapas 2 y 3 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Estas dos parcelas de 6.400 m2 cada una y con factibilidad constructiva de 38.400 m2, conforman actualmente una importante reserva de tierra en conjunto con un terreno donde se proyecta la ampliación de Dot Baires Shopping. Como resultado de importantes desarrollos, la intersección de Av. General Paz y Panamericana ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años. En abril de 2018 ambas parcelas se unificaron en una única de 12.800 m2.

Edificio Paseo Colón 245 y Cocheras Paseo Colón 275 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El 28 de diciembre de 2022 la Compañía fue adjudicataria de dos Subastas Públicas (2901 y 2902) realizadas por el GCABA, de un inmueble ubicado en Paseo Colón 245 y 12 cocheras en Paseo Colón 275. La propiedad, con potencial de usos mixtos, cuenta con 13 pisos de oficinas en una superficie cubierta de aproximadamente 13.690 m2 y un subsuelo con cocheras. El precio de compra fue de ARS 1.434,8 millones y fue abonado en su totalidad.

El 29 de mayo de 2023, se firmó la escritura traslativa de dominio y en forma simultánea un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de 18 meses (con la opción de requerir continuar en el uso del inmueble por 6 meses adicionales con contrato de locación), de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

Terreno Intercontinental Plaza II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo Intercontinental Plaza conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel

Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m2 era factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.597 m2 y 25 pisos que complementaría a la actualmente emplazada en la intersección de las calles Moreno y Tacuarí.

Al 30 de junio de 2025, como resultado de la entrada en vigencia del nuevo Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el 1 de enero de 2025, que introdujo nuevas codificaciones urbanísticas, se ajustó la superficie construible a 7.500 m2.

Lindero Córdoba

Sobre el estacionamiento del centro comercial Córdoba Shopping contamos con un terreno en el cual podemos construir una torre de oficinas de hasta 4.823 m2, de acuerdo con la Ordenanza 12.860 de la Municipalidad de Córdoba.

Otras Reservas de Tierra

Otras Tierras en Reserva – Incluye Zelaya 3102 y 3103, Chanta IV, Anchorena 665, Terrenos Linderos Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Terreno Conil (Parcela II), Terreno Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llao Llao

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto plazo ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 3,3 millones de m2.

Otros Activos

Entretenimientos

La Rural (actividad ferial y eventos), Centros de Convenciones (Buenos Aires y Punta del Este) y La Arena (concesión estadio)

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones y eventos y es llevada a cabo por LRSA, tanto en el Predio Ferial de Palermo como en el “Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” a través de una Unión Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el “Punta del Este Convention and Exhibition Center”. IRSA posee una participación indirecta del 35%.

Ogden Argentina S.A (“OASA”), controlada indirectamente por IRSA en un 70%, posee una participación del 82,85% de “La Arena S.A.”, sociedad que desarrolló y explota un estadio anteriormente conocido como “DirecTV Arena”, ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

Durante el ejercicio fiscal 2025, La Rural S.A. consolidó su liderazgo en el negocio ferial y de eventos en la Argentina. El período comenzó con una exitosa edición de la Exposición Rural 2024, que logró una destacada afluencia de público, plena ocupación y sólidos resultados comerciales, en un contexto de alta expectativa política y económica. A lo largo del ejercicio se realizaron numerosos eventos, entre los que se destacó una nueva edición de “Celebration”, que reunió más de 50 celebraciones de fin de año y alcanzó su mayor nivel operativo desde su lanzamiento en 2004, reafirmando a La Rural como un espacio de referencia para este tipo de eventos corporativos.

El próximo ejercicio se presenta desafiante dado el contexto electoral y los márgenes operativos ajustados del sector. No obstante, se observa que cada feria que logra concretarse se desarrolla con éxito. Las perspectivas se centran en seguir avanzando hacia una oferta más integral, que complemente el alquiler de espacios con la provisión de infraestructura, armado de stands y servicios asociados, adaptándose a las nuevas exigencias del mercado y fortaleciendo la propuesta de valor.

En cuanto al Centro de Convenciones Buenos Aires (CEC), mantuvo una ocupación estable en 2025, consolidando su posicionamiento como sede de congresos, convenciones y eventos institucionales. A lo largo del año, se incrementó progresivamente su actividad, con una agenda diversa y creciente que refleja su potencial como espacio de referencia en el segmento. Asimismo, el CEC fortaleció su estrategia de internacionalización, participando en ferias globales en busca de nuevos congresos, en línea con una Argentina más integrada al mundo. De cara al ejercicio 2026, las perspectivas son positivas, con foco en captar eventos de mayor envergadura y proyección a largo plazo, que permitan seguir ampliando la agenda y fortalecer el posicionamiento del predio como actor clave en la industria de reuniones.

Segmento Otros

We are appa S.A. (continuadora de Pareto S.A.)

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social “diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web”. Al 30 de junio de 2025, la compañía cuenta con un equipo de 42 personas y la participación de IRSA en “We are appa” alcanza el 93,63%

La misión de “We are appa” es transformar la experiencia de compra física en tiendas mediante el uso de inteligencia artificial y ciencia de datos, conectando de manera inteligente a marcas y consumidores. A través de tecnología propia, ¡appa! reduce fricciones en el proceso de compra, mejora la toma de decisiones y potencia la conversión en el punto de venta.

Por medio de su aplicación ¡appa!, “We are appa” provee a los centros comerciales y comercios un sistema de fidelización de clientes 100% digital por medio del cual estos pueden conocer y comunicarse con sus visitantes, potenciando su experiencia de visita y compra.

Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 5.300.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en centros comerciales, uso de parking, y redención de beneficios corporativos. De estas, se identificaron aproximadamente 5.200.000 transacciones de visitantes en los centros comerciales de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 46.800 millones de 970.000 usuarios. Esta información permite a los equipos de los centros comerciales gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redunda en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los centros comerciales hacia sus visitantes.

Compara en casa

Compara en casa es un broker digital de seguros que compara las pólizas de las principales aseguradoras en un solo lugar. Operan en Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay. Al 30 de junio de 2025, la compañía poseía en forma indirecta el 14,82% de Comparaencasa S.A.

Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2025, éramos propietarios del 29,12% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 52 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. Al 30 de junio de 2025, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 520.633 millones, sus activos consolidados eran de ARS 3.533.572,8 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2025 fue de ARS19.436 millones. Desde 1999, las acciones de Banco

Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario es continuar diversificando su cartera de préstamos. Los préstamos no-hipotecarios del Banco al sector privado no financiero, en términos nominales, eran de ARS 40.522,8 millones al 31 de diciembre de 2020, de ARS 48.760,9 millones al 31 de diciembre de 2021, de ARS 61.353,5 millones al 31 de diciembre de 2022, de ARS 163.728,3 millones al 31 de diciembre de 2023, de ARS 528.543 millones al 31 de diciembre de 2024 y de ARS 808.788 millones al 30 de junio de 2025.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Sus obligaciones negociables en el total del fondeo representaban el 7% al 30 de junio de 2025.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, del cual el Banco Hipotecario posee de forma directa el 62,28% e IRSA posee adicionalmente de forma directa el 37,7%, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas.

4.HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

Julio 2024: Programa de Recompra de Acciones – Inicio y Finalización

El 11 de julio de 2024, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV.

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 15.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 1.550 por acción y hasta un máximo de USD 11,00 por GDS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 180 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir a la disminución de la brecha existente entre el valor implícito de la Sociedad, en base al valor de los activos, y el valor de la misma, en base al precio de cotización de sus acciones, con miras a contribuir al fortalecimiento de la acciones en el mercado.

El 12 de septiembre de 2024, la Compañía comunicó la finalización del programa de recompra de acciones, habiendo adquirido el equivalente a 11.541.885 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 99,93% del programa aprobado y 1,56% del capital social.

Agosto 2024: Adquisición de Inmueble lindero al shopping Alto Avellaneda

El 1 de agosto de 2024, la Compañía adquirió un inmueble lindero a su centro comercial Alto Avellaneda, ubicado en Gral. Güemes 861, Partido de Avellaneda, Provincia de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie total de 86.861 m2 y una superficie construida de 32.660 m2, con potencial de expansión a futuro.

El precio de compra se fijó en USD 12,2 millones, de los cuales ya se abonaron USD 9,2 millones y el saldo de USD 3 millones será cancelado junto con la escritura traslativa de dominio, que se encuentra pendiente. La transacción contempla la cesión a IRSA de los contratos de alquiler vigentes hasta su término original y la firma de un nuevo contrato de alquiler con el supermercado por 3 años.

Septiembre y noviembre 2024, febrero y mayo 2025: Ejercicio de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2024, febrero y mayo 2025, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 21.061.631 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 6.355.603.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones se incrementa de 741.459.162 a 762.520.793 acciones ordinarias de VN ARS 10, el capital social de la Sociedad se incrementa de 7.414.591.620 a 7.625.207.930, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye de 75.668.184 a 60.964.074.

Octubre 2024: Venta de piso en "261 Della Paolera"

El 15 de octubre de 2024, la Compañía comunicó que ha vendido un piso de la torre "261 Della Paolera" ubicada en el distrito de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires por una superficie locativa total de aproximadamente 1.197 m2 y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de la transacción fue de aproximadamente USD 7,1 millones (dólar MEP) (~USD/m2 6.000), de los cuales USD 6,0 millones ya fueron abonados y el saldo de USD 1,1 millones, gravado con una hipoteca de primer grado, será cancelado en 24 cuotas mensuales devengando una tasa de interés del 8% anual.

Luego de esta operación, IRSA conserva la propiedad de 3 pisos del inmueble con una superficie locativa aproximada de 3.740 m2 además de unidades de cocheras y otros espacios complementarios..

Octubre 2024: Emisión de Obligaciones Negociables

El 23 de octubre de 2024, IRSA emitió Obligaciones Negociables dólar MEP en el mercado local por un total de USD 67,3 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XXII: denominadas en dólares por USD 15,8 millones, a una tasa fija del 5,75%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2027 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.
- ON Clase XXIII: denominadas en dólares por USD 51,5 millones, a una tasa fija del 7,25%, con intereses semestrales (a excepción del primer pago que será el 23 de julio de 2025 y el último que será al vencimiento). La amortización del capital será al vencimiento, el 23 de octubre de 2029 y el precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Octubre 2024: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 28 de octubre de 2024, se celebró la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas en donde se aprobaron por mayoría de votos, entre otros, los siguientes puntos:

- Distribución de un dividendo en efectivo por ARS 90.000 millones a la fecha de la Asamblea.
- Distribución de 25.700.000 de acciones propias de VN ARS 10.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2024.
- La emisión y oferta pública de acciones complementarias para cumplir con la entrega de acciones en el marco del ejercicio del derecho de los tenedores de opciones.

Con fecha 5 de noviembre de 2024, la Compañía distribuyó entre sus accionistas el dividendo en efectivo de ARS 90.000.000.000 equivalente al 1.261,1712782686% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 126,11712782686 y un monto por GDS de ARS 1.261,1712782686.

En la misma fecha, la Compañía distribuyó acciones propias las cuales constituyen 0,036013446502 acciones por acción ordinaria y 0,36013446502 por GDS, un porcentaje del 3,6013446502% sobre el capital social representado por 713.622.341 acciones de VN ARS 10, neto de acciones en cartera.

Noviembre 2024: Warrants – Post distribución de dividendos

El 8 de noviembre de 2024, se informó que los términos y condiciones de las opciones en circulación ("warrants") para suscribir acciones ordinarias de la Sociedad han sufrido modificaciones como consecuencia del pago del dividendo en efectivo y de la atribución de acciones propias entre sus accionistas que efectuó la sociedad con fecha 5 de noviembre de 2024. A continuación, se detallan los términos que han sido modificados, manteniéndose el resto de los términos y condiciones sin alteraciones:

Cantidad de acciones a ser emitidas por warrant:

- Ratio previo al ajuste: 1,3070 (de VN ARS 10)
- Ratio posterior al ajuste (vigente): 1,4818 (de VN ARS 10)

Precio de ejercicio por acción futura a ser emitida:

- Precio previo al ajuste: USD 0,3307 (de VN ARS 10)
- Precio posterior al ajuste (vigente): USD 0,2917 (de VN ARS 10)

Diciembre 2024: Adquisición Centro Comercial "Terrazas de Mayo"

Con fecha 3 de diciembre de 2024, La Sociedad anunció que efectivizó, mediante firma de boleto con posesión y transferencia de fondo de comercio, la adquisición del centro comercial "Terrazas de Mayo", ubicado en la intersección de las rutas 8 y 202, frente a Campo de Mayo, en el partido de Malvinas Argentinas, en el noroeste del Gran Buenos Aires, aproximadamente a 40 kilómetros de la Ciudad de Buenos Aires.

El centro comercial contaba con 90 locales, 20 stands y una superficie de ABL de aproximadamente 33.720 m2, que incluye 15 locales gastronómicos y 10 salas de cines.

El monto de la operación fue fijado en USD 27,75 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 16,65 millones, representativa del 60% del total. El saldo, de USD 11,1 millones, será abonado de la siguiente manera: 50% con la escritura traslativa de dominio, que se estima tendrá lugar en 2025 y 50% a los 36 meses.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 16 activos, de los cuales 15 son operados por IRSA totalizando 370.000 m2 de ABL.

Enero a julio 2025: Avance en la Comercialización del Proyecto "Ramblas del Plata"

Durante el ejercicio 2025, la Compañía firmó 2 boletos de venta y 11 contratos de permuta con distintos desarrolladores por 13 lotes de la Etapa I extendida del proyecto "Ramblas del Plata".

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 17 de julio de 2025, IRSA firmó una adenda al boleto de compraventa del 27 de enero de 2025 la cual consistió en el cambio de uno de los lotes abonándose un adicional de USD 3,5 millones en efectivo y agregándose al precio la entrega de m2 vendibles por un valor de USD 3,6 millones. Esta operación agrega al acuerdo original un valor de USD 7,1 millones por 5.000 m2 vendibles adicionales como resultado del cambio del lote en cuestión.

Estos lotes cuentan con una superficie vendible estimada de 110.585 m2 y las operaciones alcanzan un valor total de aproximadamente USD 81,1 millones.

La Etapa I extendida consta de 20 lotes con una superficie aproximada de 163.800 m2, lo que representa un 23,4% de la superficie vendible total del proyecto y actualmente quedan 7 lotes pendientes de comercialización.

Marzo 2025: Mejora de calificación de riesgo

La compañía informa que FIX SCR S.A. Agente de Calificación de Riesgo (afiliada de Fitch Ratings), subió la calificación local de emisor de largo plazo de IRSA Inversiones y Representaciones S.A. de categoría AA+(arg) a AAA(arg), Perspectiva Estable, y confirmó en categoría A1+(arg) la calificación de emisor de corto plazo.

Marzo 2025: Emisión Obligaciones Negociables Clase XXIV y Canje ON Clase XIV

El 31 de marzo de 2025, la compañía emitió las Obligaciones Negociables Clase XXIV por un valor nominal de USD 300 millones con el objetivo de financiar proyectos de inversión, capital de trabajo y cancelar pasivos existentes.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV fueron emitidas bajo Ley New York, tendrán vencimiento el 31 de marzo de 2035 y devengarán intereses a una tasa fija del 8,00% nominal anual, con intereses pagaderos semestralmente los días 31 de marzo y 30 de septiembre de cada año, hasta su vencimiento. La amortización del capital será en 3 cuotas: (i) 33% del capital el 31 de marzo de 2033, (ii) 33% del capital el 31 de marzo de 2034, y (iii) 34% del capital el 31 de marzo de 2035.

Del monto emitido, USD 242,2 millones fueron suscriptos en efectivo, a un precio de emisión de 96,903% del valor nominal.

Adicionalmente, USD 57,8 millones fueron resultado del canje anticipado de las Obligaciones Clase XIV, el cual tenía una contraprestación de canje anticipada de 1,04 veces sobre el monto canjeado. Posteriormente, con fecha 11 de abril de 2025, como resultado del canje tardío, se emitieron USD 0,45 millones, el cual tenía una contraprestación de 1,0 veces sobre el monto canjeado. En las liquidaciones correspondientes al canje, se abonaron los intereses devengados de las Obligaciones Negociables Clase XIV hasta la fecha de emisión y liquidación, según correspondía en cada caso.

En las fechas de liquidación (anticipado y tardío) del canje, se realizaron las cancelaciones parciales de las ON Clase XIV, quedando un monto en circulación de USD 85,2 millones.

Mayo 2025: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2024

La compañía anuncia con orgullo que ha sido incluida de nuevo en la sexta edición del Índice de Sustentabilidad (no comercial) elaborado por BYMA.

El Índice de Sustentabilidad evalúa anualmente el rendimiento de las empresas que cotizan en Bolsas y Mercados Argentinos (BYMA), destacando a las 20 con mejores resultados en criterios medioambientales, sociales, de gobierno corporativo y de desarrollo sostenible.

5. MARCO NORMATIVO

Regulación y Supervisión Gubernamental

Las leyes y regulaciones que guían la adquisición y transferencia de propiedades inmuebles, así como también ordenanzas municipales de zonificación, son aplicables al desarrollo y operación de nuestras propiedades.

Actualmente, la ley argentina no regula de forma específica a los contratos de alquiler en centros comerciales. Como nuestros alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, hemos creado previsiones que regulan la relación con los locatarios de nuestros centros comerciales.

Locaciones

Con fecha 20 de diciembre de 2023 el presidente de la Nación firmó el Decreto de Necesidad y Urgencia Nro.70 (el "DNU"), el cual modifica ciertos aspectos de la normativa aplicable a los contratos de locación, en particular deroga la ley Nro. 27.551 y modifica ciertos artículos del Código Civil y Comercial de la Nación ("CCCN"). El DNU no contiene una norma que declare su fecha de entrada en vigor, por lo tanto y dada su fecha de publicación, debe entenderse que sus disposiciones rigen a partir del octavo día posterior a la publicación, es decir, a partir el 29 de diciembre de 2023 (art. 5 del CCCN). Entre los principales aspectos que se modifican en materia locativa inmobiliaria, se destacan los siguientes:

1) Se eliminaron los plazos mínimos legales aplicables a la locación de inmuebles. Es decir que a partir de la entrada en vigor del DNU, los contratos de locación de inmuebles cualquiera sea su destino (vivienda o cualquier otro) podrán tener el plazo de duración que las partes acuerden. En caso de que no se fije un plazo en el contrato, supletoriamente regirá el plazo del CCCN, es decir dos (2) años para vivienda permanente con o sin muebles, tres (3) años para los restantes destinos, y para locaciones temporales, lo que establezcan los usos y costumbres del lugar donde se asiente el inmueble locado.

2) Asimismo se prevé expresamente que los alquileres se puedan fijar en moneda de curso legal (pesos) o en moneda extranjera (dólares, euros, etc.). En caso de fijarse el precio en moneda extranjera el locatario no podrá exigir que el locador le acepte el pago en una moneda diferente (por ejemplo, en pesos).

Las partes pueden pactar libremente cualquier índice de ajuste para los alquileres. La norma establece que, si el índice elegido por las partes se dejara de publicar, entonces regirá el índice oficial de características similares al elegido por las partes que publique el INDEC. En el caso de tratarse de una locación con precio en moneda extranjera, si el índice elegido dejara de publicarse, regirá el índice oficial de características similares que cumpla las mismas funciones en el país que emita la moneda de pago pactada.

3) Las partes podrán pactar libremente la periodicidad del pago, la cual no podrá ser inferior a un mes. Es decir que se podrán acordar pagos anticipados por períodos futuros de la locación que libremente acuerden los co-contratantes (por ejemplo, 6 meses, 1 año, etc.).

Las partes podrán pactar libremente las cantidades y monedas que deberán entregarse en concepto de fianza y depósito en garantía.

Limitaciones a los términos de la locación

Conforme al Código Civil y Comercial de la Nación los plazos de la locación no pueden exceder los cincuenta años para cualquier destino (habitacional máximo es de veinte años). Por lo general, los plazos de duración de nuestros contratos de locación oscilan entre los 3 y los 10 años.

Derecho de resolución anticipada

También el DNU estableció que el locatario podrá rescindir unilateralmente el contrato en cualquier momento, sin preaviso ni plazo mínimo de vigencia transcurrido, pagando el 10% del saldo del canon locativo futuro, es decir el 10% de lo que le quede del contrato, calculado desde la fecha notificación hasta la fecha de finalización pactada en el contrato.

Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que graven la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un “procedimiento de ejecución”, existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de centros comerciales no cumplen con los requisitos exigidos por la ley vigente para ser cobrados por el procedimiento de ejecución. En aquellos casos en los que se hace lugar al procedimiento de ejecución, los deudores tienen menos defensas a su alcance para impedir la ejecución, haciendo que estos procedimientos sean sustancialmente más breves que los ordinarios. En los procedimientos de ejecución el origen de la deuda no se discute, el juicio se concentra en las formalidades del instrumento de deuda en sí. El citado Código Procesal también permite procedimientos especiales de desalojo que se llevan a cabo del mismo modo que los procedimientos ordinarios. El Código Civil y Comercial de la Nación impone una intimación al locatario a que abone lo adeudado en caso de incumplimiento en forma previa al desalojo que no puede ser menor a diez días para las locaciones con destino habitacional, y no impone limitación alguna ni plazo mínimo de intimación para el resto de los destinos. Sin embargo, históricamente los extensos expedientes judiciales y los numerosos obstáculos procesales han dado como resultado demoras significativas en los procedimientos de desalojo que en general llevan de seis meses a dos años desde la fecha de iniciación de las acciones legales hasta la fecha real de desalojo.

Desarrollo y Utilización del Terreno

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestras actividades inmobiliarias están sujetas a varias reglamentaciones municipales en materia de planeamiento urbano, construcción, habitación y medio ambiente. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se encuentran ubicadas la gran mayoría de nuestras propiedades inmuebles, el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires generalmente restringe la densidad y uso de la propiedad y controla las características físicas de las mejoras realizadas a la propiedad, tales como altura, diseño, resaltos y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y reglamenta el uso estructural y el desarrollo de la propiedad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exige a los constructores y diseñadores la presentación de solicitudes para obtener permisos de construcción, incluyendo la remisión a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de los planos de arquitectura para su revisión a fin de asegurar el cumplimiento con los códigos antes mencionados.

Creemos que la totalidad de nuestras propiedades inmobiliarias cumplen con la totalidad de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones pertinentes.

Venta y Titularidad

Ley de Protección del Discapacitado. La Ley de Protección del Discapacitado N°22.431, sancionada el 20 de marzo de 1981, según sus modificaciones posteriores, dispone que, respecto de la construcción y renovación de edificios, las

obstrucciones al acceso deben ser eliminadas para posibilitar el acceso de individuos discapacitados. En la construcción de edificios públicos, se deben disponer entradas, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios construidos con anterioridad a la sanción de la Ley de Protección del Discapacitado deben ser adaptados a fin de proporcionar accesos, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios pre-existentes, que debido a su diseño arquitectónico no puedan ser adaptados para el uso de individuos con discapacidad motriz, están exentos del cumplimiento de estos requisitos.

La Ley de Protección del Discapacitado establece que los edificios residenciales deben garantizar el acceso a individuos con discapacidad motriz a ascensores y pasillos. Los requisitos de arquitectura diferencial se refieren a senderos, escaleras, rampas y estacionamiento.

Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas. La Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes N°14.005, según fuera modificada por Ley N°23.266 y por el Decreto N°2015/85, impone una serie de requisitos a los contratos de venta de parcelas fraccionadas en lotes relativos, entre otros, al precio de venta que se paga en cuotas y la escritura, que no se entrega hasta el pago final. Las disposiciones de esta ley exigen, entre otros requisitos, lo siguiente:

La inscripción de la intención de vender la propiedad en lotes subdivididos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de la propiedad. Solamente se podrá efectuar la inscripción en relación con propiedades no hipotecadas. Las propiedades hipotecadas solamente se pueden inscribir cuando el acreedor acuerde dividir la deuda de acuerdo con los lotes subdivididos. Sin embargo, los acreedores pueden verse judicialmente obligados a acordar la división.

La inscripción preliminar en el Registro de la Propiedad Inmueble del instrumento de compra es dentro de los 30 días de la celebración de los contratos.

Una vez inscripta la propiedad, la venta en cuotas no puede ser llevada a cabo de forma inconsistente con la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes, a menos que el vendedor inscriba su decisión de desistir de la venta en cuotas ante el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso de controversia respecto de la titularidad entre el comprador y terceros acreedores del vendedor, el comprador en cuotas que ha fehacientemente inscripto el instrumento de compraventa obtendrá la escritura del terreno. Además, el comprador puede exigir la transmisión del título de propiedad cuando se ha pagado por lo menos el 25% del precio de compra, si bien el vendedor puede exigir una hipoteca para garantizar el pago del saldo del precio de compra.

Una vez formalizado el pago del 25% del precio de compra o la realización de mejoras en la propiedad equivalentes a por lo menos el 50% del valor de la propiedad, la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas prohíbe la rescisión del contrato de compraventa por incumplimiento del comprador en el pago del saldo del precio de compra. Sin embargo, en ese caso, el vendedor puede iniciar acciones conforme a cualquier hipoteca sobre la propiedad.

Otras Reglamentaciones

Relación de Consumo. Defensa del Consumidor o Usuario Final. La Constitución de la Nación Argentina establece expresamente, en su artículo 42, que los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos. La Ley de Defensa del Consumidor N°24.240, juntamente con sus modificatorias, regula varias cuestiones en materia de protección de los consumidores y usuarios finales, en el marco de una relación de consumo, en el acuerdo y en la celebración de contratos.

La Ley de Defensa del Consumidor, como así también el Código Civil y Comercial de la Nación en su parte pertinente, tienen como finalidad reglamentar el derecho constitucional reconocido en beneficio de la parte más débil en una relación de consumo y prevenir potenciales abusos derivados de la posición de negociación más fuerte de los proveedores de productos y servicios en una economía de mercado en donde abundan los contratos de formulario tipo o de adhesión a cláusulas generales predispuestas.

Por ello, la Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación consideran que ciertas disposiciones contractuales incluidas en los contratos celebrados con consumidores o usuarios finales son nulas e inaplicables, incluyendo las que:

- desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;
- impliquen una renuncia o restricción de los derechos de los consumidores y ampliación de los derechos del vendedor; e
- impongan la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor impone penalidades que pueden ser impuestas en forma independiente o conjunta y que van desde un apercibimiento, una multa de cero coma cinco (0,5) a dos mil cien (2.100) canastas básicas total para el hogar, que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC); el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta TREINTA (30) días, la suspensión de hasta 5 años en los registros de los proveedores del Estado, hasta la pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare el sancionado.

La Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación, definen a los consumidores o usuarios finales como las personas humanas o personas jurídicas que adquieren o utilizan bienes o servicios, a título oneroso o gratuito, para uso final o para su propio beneficio o el beneficio de su familia o grupo social. Asimismo, ambas normas entienden que quedan equiparados a los consumidores, quienes, sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquieren o utilizan bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, para su uso final en beneficio propio, para el de su familia o su grupo social.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor define a los proveedores de bienes y servicios como los individuos o personas jurídicas, tanto públicas como privadas, que, en forma profesional, aunque sea ocasionalmente, producen, importan, distribuyen o comercializan bienes o prestan servicios a consumidores o usuarios.

El Código Civil y Comercial de la Nación define al contrato de consumo como aquel que es celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

Es importante destacar que la protección normativa otorgada al consumidor y usuario final abarca a toda la etapa de la relación de consumo (desde la oferta misma del producto o servicio) y no solamente a la contractual, como así también a las consecuencias de esta última.

Asimismo, la ley de Defensa del Consumidor establece un sistema de responsabilidad solidaria que implica que, por el daño provocado al consumidor, cuando éste resulte del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio.

La Ley de Defensa del Consumidor excluye los servicios prestados por profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por organizaciones profesionales reconocidas oficialmente o por autoridad gubernamental. Sin embargo, la Ley regula la publicidad que promueven los servicios de dichos profesionales.

La Ley de Defensa del Consumidor determina que la información incluida en la oferta dirigida a posibles consumidores indeterminados obliga al oferente durante el período en el cual la oferta tiene lugar y hasta su revocación pública. Además, determina que las especificaciones incluidas en la publicidad, anuncios, prospectos, circulares u otros medios, obligan al oferente y se consideran parte del contrato celebrado con el consumidor.

Por medio de la Resolución N°104/05 de la Secretaría de Coordinación Técnica del Ministerio de Economía de la Nación, se incorporó a la Ley de Protección del Consumidor la Resolución Nº21/2004 del Grupo Mercado Común del Mercosur que exige que todos aquellos que realicen actividades comerciales en Internet (*e-business*) deben revelar de forma precisa y clara las características de los productos y/o servicios ofrecidos y los términos y condiciones de venta.

La falta de cumplimiento de los términos de la oferta se considera una negativa injustificada a vender y da lugar a sanciones.

El fuero judicial nacional de consumo, creado por la Ley N°26.993, ya no se encuentra vigente. Sus competencias fueron transferidas al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, creándose el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sancionando la ley 6407 por la cual se creó el Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentra vigente, atribuyéndose competencia a dicho fuero para todos los conflictos en materia de consumo que se susciten en la Ciudad de Buenos Aires. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sean probablemente resueltos en el marco del mencionado sistema, sin olvidar la plena vigencia de las distintas instancias de reclamos administrativos existentes en los ámbitos provinciales que se mantienen vigentes, ante donde también podrán quedar radicados posibles reclamos relacionados con la materia.

Con fecha 31 de enero de 2025, el Presidente de la Nación dictó el Decreto 55/25 que disolvió el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC) y el Registro Nacional de Conciliadores en las Relaciones de Consumo que habían sido creados por la Ley N°26.993.

En la Ciudad de Buenos Aires, existe el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo, conocido como “MiReclamo”, puesto en funcionamiento por la Resolución de Presidencia del Consejo de la Magistratura de la Ciudad de Buenos Aires Nº 0581/2021. Es una instancia prejudicial obligatoria válida en caso de concluir sin acuerdo o por incomparecencia. El denunciante no necesita la asistencia de un abogado. Desde el cierre de COPREC, ha aumentado el uso de este sistema.

Asimismo, en la Ciudad de Buenos Aires se pueden realizar también denuncias ante la Dirección General de Defensa y Protección al Consumidor del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Vale la pena resaltar que los municipios pueden estar habilitados por ley de sus respectivas provincias para aplicar los procedimientos y las sanciones consumeriles, por lo que los consumidores tienen la posibilidad de hacer denuncias ante municipios y las empresas son pasibles de ser sancionadas en dicho ámbito.

Por último, a nivel nacional también existe el Sistema Nacional de Arbitraje de Consumo (SNAC), creado por el Decreto 276/1998 y cuyo procedimiento se rige por la Resolución de la Secretaría de Comercio N° 65/2018. Se trata de un mecanismo alternativo de resolución de conflictos voluntario y gratuito que resuelve de manera definitiva la controversia entre consumidores y empresas adheridas (que se someten anticipadamente a la jurisdicción del SNAC), con plazos de gestión abreviados. Si fracasa la conciliación, el Tribunal Arbitral de Consumo emitirá un laudo, el cual será obligatorio y vinculante para las partes y no recurrible.*Ley de Defensa de la Competencia*. La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución Nº 21/2025 de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía publicada en el Boletín Oficial con fecha 24 de febrero de 2025, equivale a la suma de ARS 110.228.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en 1102,28), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por “volumen de negocios total” los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. Una vez que haya transcurrido un año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de la Competencia, el pedido de la autorización sólo podrá presentarse en forma previa y no se podrá concretar la toma de control sino hasta que esté otorgada, en forma expresa o tácita.

Cuando se presenta una solicitud de autorización, la CNDC podrá (i) autorizar la transacción; (ii) supeditar la autorización de la transacción al cumplimiento de ciertas condiciones, o (iii) rechazar la autorización.

La Ley de Defensa de la Competencia establece excepciones a la obligación de notificación, entre ellos cuando las concentraciones económicas en las cuales (i) el monto de la operación y (ii) el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, en cada caso, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, representan ARS 22.045.600.000, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución de la Secretaría de Comercio del Ministerio de Economía, equivalen a la suma de ARS 66.136.800.000), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 110.228.000.000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, siempre que no se presenten los casos de excepción de la obligación de notificación del artículo 11 de dicha Ley.

Medio Ambiente. El desarrollo de nuestras actividades se encuentra sujeto a una serie de disposiciones nacionales, provinciales y municipales referentes al medio ambiente.

El artículo 41 de la Constitución Nacional, reformada en el año 1994, establece que todos los habitantes argentinos gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y tienen la obligación de preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley aplicable. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambiental. El gobierno nacional debe establecer los presupuestos mínimos para la protección del medio ambiente en tanto que, las provincias y los municipios, establecen los presupuestos específicos y las normas regulatorias.

Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley Nº 25.675 por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica, estableciendo los objetivos de la política ambiental.

Por medio de la Ley Nº 25.675 se establecen las actividades que se encontrarán sujetas a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental y ciertos requisitos para su realización. Asimismo, se establecen las responsabilidades y obligaciones que se generarán a través de la producción de un daño ambiental, estableciéndose en forma primaria el restablecimiento del medio ambiente al estado anterior, y en caso de no resultar técnicamente factible una indemnización sustitutiva. Dicha Ley también promueve la educación ambiental y prevé el cumplimiento de ciertas obligaciones mínimas de información que deberán brindar las personas físicas y jurídicas.

Con fecha 4 de agosto de 2004, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.916 por medio de la cual se establecieron los presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios, tanto residencial, como comercial e industrial. La ley denomina a la gestión ambiental como un conjunto de actividades interdependientes y complementarias entre sí, que conforman un proceso de acciones para el manejo de residuos domiciliarios (residencial, urbano, comercial y/o industrial, entre otros) con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. La presente ley establece que la gestión integral de residuos domiciliarios se comprende de las siguientes etapas: generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, tratamiento y disposición final. Las autoridades competentes son determinadas por las jurisdicciones locales.

La ley 27.566, sancionada el 16 de octubre de 2020, aprueba el “Acuerdo Regional sobre el Acceso a la Información, la Participación Pública y el Acceso a la Justicia en Asuntos Ambientales en América Latina y el Caribe” (Acuerdo de Escazú) por parte de la República Argentina. El Acuerdo de Escazú tiene como objetivo garantizar la implementación plena y efectiva en América Latina y el Caribe de los derechos de acceso a la información ambiental, participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y acceso a la justicia en asuntos ambientales, así como la creación y el fortalecimiento de las capacidades y la cooperación, contribuyendo a la protección del derecho de cada persona, de las generaciones presentes y futuras, a vivir en un medio ambiente sano y al desarrollo sostenible. Es el

único acuerdo vinculante emanado de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible (Río+20), el primer acuerdo regional ambiental de América Latina y el Caribe y el primero en el mundo en contener disposiciones específicas sobre defensores de derechos humanos en asuntos ambientales

Adicionalmente, las Normas de la CNV requieren que la CNV sea informada de hechos de cualquier naturaleza y acontecimientos fortuitos que obstaculicen o puedan obstaculizar seriamente el desenvolvimiento de nuestras actividades, incluyendo hechos que generen o puedan generar afectaciones de importancia al ambiente, especificándose sus consecuencias.

La entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado como novedad el reconocimiento de los derechos de incidencia colectiva, dentro de los cuales podría contemplarse el derecho a un medio ambiente sano y equilibrado. En tal sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación prescribe expresamente en su articulado que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pudiera afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general.

Seguros

En la Compañía mantenemos seguros contra todo riesgo para nuestros centros comerciales y otros edificios que cubren daño a la propiedad causado por incendio, actos de terrorismo, explosiones, perdidas de gas, granizo, tormentas y vientos, terremotos, vandalismo, robo e interrupción de la actividad comercial. Además, tenemos un seguro de responsabilidad civil que cubre todo daño potencial a terceros o cosas causados como resultado del desarrollo de nuestros negocios a lo ancho y largo del territorio argentino. Cumplimos con todos los requisitos legales relativos a seguros obligatorios, incluyendo la cobertura requerida por la Ley de Riesgos del Trabajo, seguros de vida requeridos por convenios colectivos de trabajo y otros seguros exigidos por leyes y decretos. Nuestro historial de daños se limita a un único reclamo que fue realizado como resultado de un incendio en el Alto Avellaneda Shopping en marzo de 2006, cuya pérdida fue substancialmente recuperada de nuestros aseguradores. Estas pólizas de seguro tienen las especificaciones, límites y franquicias típicas del mercado que creemos que resultan adecuadas para los riesgos a los cuales estamos expuestos en nuestra operación diaria. También contratamos seguros de responsabilidad civil para cubrir la responsabilidad de nuestros directivos y oficiales corporativos.

6.SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.25	30.06.24	Variación	30.06.25	30.06.24	Variación	30.06.25	30.06.24	Variación	30.06.25	30.06.24	Variación	30.06.25	30.06.24	Variación
	(en millones de ARS)														
Ingresos	374.662	377.202	(2.540)	(2.172)	(2.027)	(145)	96.036	82.884	13.152	-	-	-	468.526	458.059	10.467
Costos	(87.365)	(67.990)	(19.375)	204	225	(21)	(96.575)	(84.539)	(12.036)	-	-	-	(183.736)	(152.304)	(31.432)
Resultado bruto	**287.297**	**309.212**	**(21.915)**	**(1.968)**	**(1.802)**	**(166)**	**(539)**	**(1.655)**	**1.116**	**-**	**-**	**-**	**284.790**	**305.755**	**(20.965)**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	27	(489.302)	489.329	(2.527)	508	(3.035)	-	-	-	-	-	-	(2.500)	(488.794)	486.294
Gastos generales y de administración	(69.135)	(52.186)	(16.949)	299	242	57	-	-	-	197	(36)	233	(68.639)	(51.980)	(16.659)
Gastos de comercialización	(24.108)	(24.387)	279	126	187	(61)	-	-	-	-	-	-	(23.982)	(24.200)	218
Otros resultados operativos, netos	(17.199)	(7.240)	(9.959)	(2)	(28)	26	344	584	(240)	(197)	36	(233)	(17.054)	(6.648)	(10.406)
Resultado operativo	**176.882**	**(263.903)**	**440.785**	**(4.072)**	**(893)**	**(3.179)**	**(195)**	**(1.071)**	**876**	**-**	**-**	**-**	**172.615**	**(265.867)**	**438.482**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	25.332	47.068	(21.736)	2.592	386	2.206	-	-	-	-	-	-	27.924	47.454	(19.530)
Resultado del segmento	**202.214**	**(216.835)**	**419.049**	**(1.480)**	**(507)**	**(973)**	**(195)**	**(1.071)**	**876**	**-**	**-**	**-**	**200.539**	**(218.413)**	**418.952**
Activos reportables	2.741.621	2.711.915	29.706	(617)	601	(1.218)	-	-	-	621.065	412.955	208.110	3.362.069	3.125.471	236.598
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.690.102)	(1.518.742)	(171.360)	(1.690.102)	(1.518.742)	(171.360)
Activos / (Pasivos) netos reportables	**2.741.621**	**2.711.915**	**29.706**	**(617)**	**601**	**(1.218)**	**-**	**-**	**-**	**(1.069.037)**	**(1.105.787)**	**36.750**	**1.671.967**	**1.606.729**	**65.238**

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2025 y 2024.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.	30.06.25	30.06.24	Var.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	270.531	250.468	20.063	20.065	22.646	(2.581)	12.761	12.891	(130)	64.596	85.840	(21.244)	6.709	5.357	1.352	374.662	377.202	(2.540)
Costos	(20.705)	(14.937)	(5.768)	(1.742)	(1.648)	(94)	(17.929)	(7.451)	(10.478)	(42.908)	(40.173)	(2.735)	(4.081)	(3.781)	(300)	(87.365)	(67.990)	(19.375)
Resultado bruto	**249.826**	**235.531**	**14.295**	**18.323**	**20.998**	**(2.675)**	**(5.168)**	**5.440**	**(10.608)**	**21.688**	**45.667**	**(23.979)**	**2.628**	**1.576**	**1.052**	**287.297**	**309.212**	**(21.915)**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	443.974	(20.824)	464.798	(148.941)	(97.015)	(51.926)	(294.436)	(371.060)	76.624	-	-	-	(570)	(403)	(167)	27	(489.302)	489.329
Gastos generales y de administración	(28.999)	(30.126)	1.127	(2.397)	(2.493)	96	(11.605)	(12.283)	678	(11.972)	(13.025)	1.053	(14.162)	5.741	(19.903)	(69.135)	(52.186)	(16.949)
Gastos de comercialización	(13.536)	(12.558)	(978)	(891)	(251)	(640)	(3.116)	(4.512)	1.396	(5.052)	(5.863)	811	(1.513)	(1.203)	(310)	(24.108)	(24.387)	279
Otros resultados operativos, netos	(500)	(3.960)	3.460	182	(88)	270	(19.070)	(2.765)	(16.305)	(474)	(1.577)	1.103	2.663	1.150	1.513	(17.199)	(7.240)	(9.959)
Resultado operativo	**650.765**	**168.063**	**482.702**	**(133.724)**	**(78.849)**	**(54.875)**	**(333.395)**	**(385.180)**	**51.785**	**4.190**	**25.202**	**(21.012)**	**(10.954)**	**6.861**	**(17.815)**	**176.882**	**(263.903)**	**440.785**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25.332	47.068	(21.736)	25.332	47.068	(21.736)
Resultado del segmento	**650.765**	**168.063**	**482.702**	**(133.724)**	**(78.849)**	**(54.875)**	**(333.395)**	**(385.180)**	**51.785**	**4.190**	**25.202**	**(21.012)**	**14.378**	**53.929**	**(39.551)**	**202.214**	**(216.835)**	**419.049**
Activos reportables	1.463.412	965.833	497.579	253.379	423.691	(170.312)	800.685	1.094.535	(293.850)	45.233	44.158	1.075	178.912	183.698	(4.786)	2.741.621	2.711.915	29.706
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	**1.463.412**	**965.833**	**497.579**	**253.379**	**423.691**	**(170.312)**	**800.685**	**1.094.535**	**(293.850)**	**45.233**	**44.158**	**1.075**	**178.912**	**183.698**	**(4.786)**	**2.741.621**	**2.711.915**	**29.706**

Ingresos Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 8,0% pasando de ARS 250.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 270.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los ingresos por alquiler aumentaron un 5,8% respecto al año anterior generado principalmente por los cambios en las negociaciones de contratos realizados en los locales y a un aumento en la cantidad y el monto en las góndolas. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 44.813 millones en ingresos por alquileres base; (ii) un aumento de ARS 3.164 millones en ingresos por estacionamiento; (iii) un aumento de ARS 2.764 millones en derechos de admisión; (iv) un aumento de ARS 2.037 millones en comisiones; (v) un aumento de ARS 263 millones en ingresos por servicios de administración y gerenciamiento; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 32.943 millones en ingresos por alquileres contingentes.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 11,4% pasando de ARS 22.646 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 20.065 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquileres en un 12,1%, pasando de ARS 22.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 19.830 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La disminución se explica, en gran medida, por la estabilidad de las tarifas en dólares y por una variación del tipo de cambio que resultó inferior a la inflación.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 1,0% pasando de ARS 12.891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 12.761 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La disminución se explica principalmente por: (i) una disminución de ARS 1.562 millones en ingresos por alquiler, debido a una menor ocupación de unidades durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 y a que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se habían alquilado espacios para eventos y filmaciones; dicha disminución fue parcialmente compensada por (ii) un aumento de ARS 1.212 millones en los ingresos por venta de propiedades para la venta dado que durante el presente ejercicio se vendieron 37 lotes en el barrio “Nuevo Quilmes 2” y un terreno en Tigre, se cedieron los derechos de una unidad en la torre “Human Abasto Towers” y se entregaron, en dación en pago, unidades de las Torres 1 y 2 en Canelones (Uruguay), por parte de Vista al Muelle S.A. mientras que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 se vendieron dos padrones en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle S.A.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 24,7% pasando de ARS 85.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 64.596 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por una caída en sus niveles de ingresos y ocupación. Esto se debe a la disminución en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 25,2% pasando de ARS 5.357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 6.709 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 38,6%, pasando de ARS 14.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 20.705 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.406 millones en amortizaciones y depreciaciones que se debió en parte a la activación de la marca de Terrazas de Mayo adquirida en el ejercicio, así como a la activación de obras.; (ii) un aumento de ARS 1.293 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 1.141 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 961 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) un aumento de ARS 598 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (vi) un aumento de ARS 547 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 96 millones en gastos bancarios; y (viii) una disminución

de ARS 91 millones en viáticos, movilidad y librería. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 6,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 7,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 5,7%, pasando de ARS 1.648 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 1.742 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 148 millones en alquileres y expensas que se explica en parte por el incremento de expensas provenientes del espacio del Coworking Philips.; (ii) un aumento de ARS 188 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 74 millones en viáticos, movilidad y librería; (iv) un aumento de ARS 37 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 356 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 8,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 140,6%, pasando de ARS 7.451 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 17.929 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 debido principalmente a: (i) un aumento de ARS 9.563 millones en costo de venta de bienes y servicios, los cuales se explican principalmente por las operaciones de venta de 37 lotes en el barrio “Nuevo Quilmes 2” y un terreno ubicado en Tigre, la cesión de derechos de una unidad de la torre “Human Abasto Towers” y la dación en pago de unidades de las Torres 1 y 2 ubicadas en Canelones (Uruguay) por parte de Vista el Muelle S.A.; (ii) un aumento de ARS 534 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 303 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 117 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (v) un aumento de ARS 61 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 74 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 57,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 140,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 6,8%, pasando de ARS 40.173 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 42.908 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 4.347 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (ii) una disminución de ARS 721 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) una disminución de ARS 526 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) una disminución de ARS 217 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; y (v) una disminución de ARS 153 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 46,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 66,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los costos del segmento Otros aumentaron un 7,9%, pasando de ARS 3.781 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 4.081 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 204 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 150 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 72 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iv) un aumento de ARS 43 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 116 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 29 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vii) una disminución de ARS 23 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasaron del 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 60,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Resultado bruto Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 6,1%, pasando de una ganancia de ARS 235.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 249.826 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como

porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 92,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 12,7%, pasando de una ganancia de ARS 20.998 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 18.323 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 92,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 91,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 195,0%, pasando de una ganancia de ARS 5.440 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 5.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 42,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 40,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 52,5%, pasando de una ganancia de ARS 45.667 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 21.688 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 53,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 33,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 66,8%, pasando de una ganancia de ARS 1.576 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 2.628 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 39,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Las variaciones descriptas en la presente sección corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2025 vs Junio 2024

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 486.294 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 488.794 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 2.500 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 489.302 millones (de la cual una pérdida de ARS 20.824 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 97.015 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 371.060 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 403 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 27 millones (de la cual una ganancia de ARS 443.974 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 148.941 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 294.436 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 570 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y a la inflación; la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 27 puntos porcentuales por debajo de la inflación; (ii) la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de fondos, afectada principalmente por una disminución de la prima por riesgo país de aproximadamente 400 puntos básicos respecto del período fiscal anterior.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento Oficinas y Ventas y desarrollos el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, ya que, en términos reales, la variación del tipo de cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 77 puntos porcentuales por debajo de la inflación. Las valuaciones en dólares se mantuvieron en valores similares a las del ejercicio 2024.

Gastos generales y de administración Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 3,7%, pasando de ARS 30.126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 28.999 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 980 millones en honorarios directores; (ii) una disminución de ARS 444 millones en honorarios y retribuciones por servicios lo cual se debe a que hubo bajas de servicios de algunos proveedores y menores cargos por certificaciones; (iii) una disminución de ARS 119 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iv) una disminución de ARS 92 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 449 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vi) un aumento de ARS 40 millones en viáticos, movilidad y librería; y (vii) un aumento de ARS 20 millones en alquileres y expensas. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 3,9%, pasando de ARS 2.493 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 2.397 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 86 millones en honorarios directores; (ii) una disminución de ARS 37 millones en honorarios y retribuciones por servicios lo cual se debe a que hubo bajas de servicios de algunos proveedores y menores cargos por certificaciones.; (iii) una disminución de ARS 10 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 39 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 11,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 11,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 5,5%, pasando de ARS 12.283 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 11.605 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 95,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 90,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 8,1%, pasando de ARS 13.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 11.972 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 1.103 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 154 millones en gastos bancarios; (iii) una disminución de ARS 114 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) una disminución de ARS 85 millones en otros gastos; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 214 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (vi) un aumento de ARS 167 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vii) un aumento de ARS 37 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 15,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 18,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 346,7%, pasando de ARS 5.741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 14.162 millones durante

el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 20.256 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 42 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 14 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 174 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) una disminución de ARS 143 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 56 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vii) una disminución de ARS 18 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (viii) una disminución de ARS 11 millones en viáticos, movilidad y librería. Los gastos generales y de administración del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 107,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 211,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Gastos de comercialización Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 7,8%, pasando de ARS 12.558 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 13.536 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 1.058 millones en impuestos, tasas y contribuciones debido a un incremento en las tasas de ABL y el impuesto inmobiliario los cuales se ajustan por IPC; (ii) un aumento de ARS 47 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iii) un aumento de ARS 31 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 89 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) una disminución de ARS 59 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (vi) una disminución de ARS 12 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, se mantuvieron constantes en un 5,0% durante los ejercicios presentados.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 255,0%, pasando de ARS 251 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 334 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 182 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iii) un aumento de ARS 138 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 19 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 1,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 30,9%, pasando de ARS 4.512 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 3.116 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores operaciones que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) una disminución de ARS 1.091 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido a menores gastos de escribanía; (ii) una disminución de ARS 667 millones en impuestos, tasas y contribuciones, debido a menores gastos de sellado; (iii) una disminución de ARS 11 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 384 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 24,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 13,8%, pasando de ARS 5.863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 5.052 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 1.769 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 70 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 64 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 44 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (v) un aumento de ARS 41 millones otros gastos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 7,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 25,8%, pasando de ARS 1.203 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 1.513 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Principalmente, se vio afectado por mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 22,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros resultados operativos, netos Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales variaron un 87,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.960 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 500 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de (i) un menor cargo por juicios por ARS 4.172 millones; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 795 millones en intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose menores intereses. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas variaron un 306,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 88 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 182 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por juicios por ARS 179 millones; (ii) una mayor ganancia de ARS 131 millones en intereses ganados generados por activos operativos; compensados parcialmente por (iii) un mayor cargo por donaciones de ARS 32 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 0,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos variaron en un 589,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 2.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 19.070 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente debido a: (i) una pérdida por ARS 19.125 millones en concepto de pérdida por desvalorización de propiedades para la venta en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025; (ii) un menor cargo por donaciones por ARS 151 millones; (iii) un menor resultado negativo por ARS 2.181 millones en concepto de venta de negocio conjunto el cual corresponde a la venta de Quality Invest S.A. durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024; (iv) un aumento de ARS 417 millones en honorarios por gerenciamiento; y (v) un menor cargo en concepto de juicios por ARS 327 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 21,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 149,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles variaron en un 69,9%, pasando de una pérdida neta de ARS 1.577 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 474 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por un mayor cargo en concepto de juicios por ARS 1.224 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 0,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento variaron un 131,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 1.150 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 2.663 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un mayor resultado positivo por venta de asociadas por ARS 2.488 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025; (ii) un aumento de ARS 289 millones en honorarios por gerenciamiento; (iii) un menor cargo de ARS 113 millones en donaciones; compensados parcialmente por (iv) una menor ganancia de ARS 1.273 millones generada por otros resultados operativos; (v) un mayor cargo de ARS 88 millones en concepto de juicios y contingencias; y (vi) una menor ganancia de ARS 16 millones en concepto de intereses generados por activos operativos. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento,

como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 21,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a un 39,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Resultado operativo Junio 2025 vs Junio 2024

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 287,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 168.063 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 650.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, presentó un aumento del 67,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 240,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 69,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 78.849 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 133.724 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se debe principalmente al aumento de ARS 51.926 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 348,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 666,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos varió en un 13,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 385.180 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 333.395 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 2.988,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 2.612,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 83,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 25.202 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 4.190 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha disminución se debe principalmente a la baja en la afluencia de turismo internacional, consecuencia de una menor competitividad cambiaria en el país. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 6,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó una disminución del 259,7% pasando de una ganancia neta de ARS 6.861 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 10.954 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha disminución se explica principalmente por mayores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros, como porcentaje de los ingresos de este segmento varió del 128,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, al 163,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2025 vs Junio 2024

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 41,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 47.454 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 a una ganancia neta de ARS 27.924 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales), Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 571,5%, pasando de una ganancia de ARS 386 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 2.592 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por

resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe S.A., explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre valor razonable de sus propiedades.

Centros Comerciales. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Oficinas. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Puerto Retiro S.A. y Cyrsa S.A. se exponen consolidados línea por línea.

Hoteles. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, disminuyó un 46,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 47.068 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 25.332 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en La Rural S.A. por ARS 632 millones positivo, GCDI S.A. por ARS 7.615 millones positivo y Banco Hipotecario S.A. por ARS 27.143 millones positivo. La variación se explica principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que afectaron a las operaciones de las compañías asociadas.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 129.741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 40.759 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, lo cual se debe principalmente a una disminución en los intereses ganados y a la ganancia generada por el resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, causados principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que generaron fluctuaciones en los valores y rendimientos de los títulos por debajo de la inflación, los cuales fueron compensados parcialmente a través de un menor cargo en intereses perdidos y otros costos financieros.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una ganancia de ARS 56.531 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 45.180 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, se observa un menor resultado positivo por impuesto diferido producto de la disminución en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, al mismo tiempo que se registró un mayor cargo en el impuesto a las ganancias corriente.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 32.141 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 196.118 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación	30.06.24	30.06.23	Variación
								(en millones de ARS)							
Ingresos	377.202	374.521	2.681	(2.027)	(2.352)	325	82.884	90.317	(7.433)	-	-	-	458.059	462.486	(4.427)
Costos	(67.990)	(68.638)	648	225	1.026	(801)	(84.539)	(91.947)	7.408	-	-	-	(152.304)	(159.559)	7.255
Resultado bruto	**309.212**	**305.883**	**3.329**	**(1.802)**	**(1.326)**	**(476)**	**(1.655)**	**(1.630)**	**(25)**	**-**	**-**	**-**	**305.755**	**302.927**	**2.828**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(489.302)	(265.106)	(224.196)	508	10.539	(10.031)	-	-	-	-	-	-	(488.794)	(254.567)	(234.227)
Gastos generales y de administración	(52.186)	(123.736)	71.550	242	347	(105)	-	-	-	(36)	269	(305)	(51.980)	(123.120)	71.140
Gastos de comercialización	(24.387)	(23.507)	(880)	187	142	45	-	-	-	-	-	-	(24.200)	(23.365)	(835)
Otros resultados operativos, netos	(7.240)	(37.730)	30.490	(28)	(129)	101	584	857	(273)	36	(269)	305	(6.648)	(37.271)	30.623
Resultado operativo	**(263.903)**	**(144.196)**	**(119.707)**	**(893)**	**9.573**	**(10.466)**	**(1.071)**	**(773)**	**(298)**	**-**	**-**	**-**	**(265.867)**	**(135.396)**	**(130.471)**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	47.068	20.145	26.923	386	(6.565)	6.951	-	-	-	-	-	-	47.454	13.580	33.874
Resultado del segmento	**(216.835)**	**(124.051)**	**(92.784)**	**(507)**	**3.008**	**(3.515)**	**(1.071)**	**(773)**	**(298)**	**-**	**-**	**-**	**(218.413)**	**(121.816)**	**(96.597)**
Activos reportables	2.711.915	3.289.229	(577.314)	601	(18.585)	19.186	-	-	-	412.955	415.415	(2.460)	3.125.471	3.686.059	(560.588)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.518.742)	(1.695.006)	176.264	(1.518.742)	(1.695.006)	176.264
Activos / (Pasivos) netos reportables	**2.711.915**	**3.289.229**	**(577.314)**	**601**	**(18.585)**	**19.186**	**-**	**-**	**-**	**(1.105.787)**	**(1.279.591)**	**173.804**	**1.606.729**	**1.991.053**	**(384.324)**

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2024 y 2023.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.	30.06.24	30.06.23	Var.
									(en millones de ARS)									
Ingresos	250.468	245.723	4.745	22.646	23.745	(1.099)	12.891	22.698	(9.807)	85.840	77.512	8.328	5.357	4.843	514	377.202	374.521	2.681
Costos	(14.937)	(16.643)	1.706	(1.648)	(1.963)	315	(7.451)	(6.905)	(546)	(40.173)	(39.263)	(910)	(3.781)	(3.864)	83	(67.990)	(68.638)	648
Resultado bruto	**235.531**	**229.080**	**6.451**	**20.998**	**21.782**	**(784)**	**5.440**	**15.793**	**(10.353)**	**45.667**	**38.249**	**7.418**	**1.576**	**979**	**597**	**309.212**	**305.883**	**3.329**
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(20.824)	(57.854)	37.030	(97.015)	(23.548)	(73.467)	(371.060)	(183.119)	(187.941)	-	-	-	(403)	(585)	182	(489.302)	(265.106)	(224.196)
Gastos generales y de administración	(30.126)	(34.612)	4.486	(2.493)	(3.859)	1.366	(12.283)	(13.260)	977	(13.025)	(16.964)	3.939	5.741	(55.041)	60.782	(52.186)	(123.736)	71.550
Gastos de comercialización	(12.558)	(11.230)	(1.328)	(251)	(534)	283	(4.512)	(5.817)	1.305	(5.863)	(5.325)	(538)	(1.203)	(601)	(602)	(24.387)	(23.507)	(880)
Otros resultados operativos, netos	(3.960)	(3.030)	(930)	(88)	(357)	269	(2.765)	(4.579)	1.814	(1.577)	(741)	(836)	1.150	(29.023)	30.173	(7.240)	(37.730)	30.490
Resultado operativo	**168.063**	**122.354**	**45.709**	**(78.849)**	**(6.516)**	**(72.333)**	**(385.180)**	**(190.982)**	**(194.198)**	**25.202**	**15.219**	**9.983**	**6.861**	**(84.271)**	**91.132**	**(263.903)**	**(144.196)**	**(119.707)**
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47.068	20.145	26.923	47.068	20.145	26.923
Resultado del segmento	**168.063**	**122.354**	**45.709**	**(78.849)**	**(6.516)**	**(72.333)**	**(385.180)**	**(190.982)**	**(194.198)**	**25.202**	**15.219**	**9.983**	**53.929**	**(64.126)**	**118.055**	**(216.835)**	**(124.051)**	**(92.784)**
Activos reportables	965.833	971.112	(5.279)	423.691	624.635	(200.944)	1.094.535	1.487.556	(393.021)	44.158	45.495	(1.337)	183.698	160.431	23.267	2.711.915	3.289.229	(577.314)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	**965.833**	**971.112**	**(5.279)**	**423.691**	**624.635**	**(200.944)**	**1.094.535**	**1.487.556**	**(393.021)**	**44.158**	**45.495**	**(1.337)**	**183.698**	**160.431**	**23.267**	**2.711.915**	**3.289.229**	**(577.314)**

Ingresos Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,9% pasando de ARS 245.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 250.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Si bien el número de contratos de locación nuevos en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 ha sido menor que el anterior, se registró un incremento del 17% en los derechos de admisión. Este incremento se debió a un cambio en la negociación que incluye un mayor valor mínimo asegurado ("VMA") en el precio total de la llave, dependiendo del shopping. En el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 10.759 millones en los ingresos por alquileres base; (ii) un incremento de ARS 3.443 millones en derechos de admisión; (iii) un aumento de ARS 2.333 millones en aplanamiento de contratos escalonados; (iv) un incremento de ARS 1.814 en comisiones; y (v) un aumento de ARS 821 millones en ingresos por estacionamiento; compensados parcialmente por: (vi) una disminución de ARS 14.325 millones en los ingresos por alquileres contingentes causados por una menor facturación en términos reales de los locatarios.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 4,6% pasando de ARS 23.745 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 22.646 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 4,6%, pasando de ARS 22.635 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 22.555 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Se debe considerar la venta de pisos de la Torre "261 Della Paolera" (ubicada en el barrio de Catalinas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires), lo cual genera una menor superficie alquilable.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 43,2% pasando de ARS 22.698 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 12.891 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, Vista al Muelle S.A. vendió al Fideicomiso Boating dos de sus padrones en el departamento de Canelones (Uruguay) a un precio de USD 6,8 millones.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 10,7% pasando de ARS 77.512 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 85.840 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por una mejora en las tarifas medidas en términos de dólar, los niveles de ocupación se mantuvieron en buenos niveles, observándose una merma en el turismo internacional en el último trimestre.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 10,6% pasando de ARS 4.843 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, lo cual se debe, principalmente, a mayores ingresos por congresos y ferias realizados en el Centro de Convenciones de Buenos Aires (LA RURAL S.A. – OFC S.R.L. – OGDEN S.A – ENTRETENIMIENTO UNIVERSAL S.A. – Unión transitoria – (administradora del Centro de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Buenos Aires)) y al cobro del fee por parte de We Are APPA por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 10,3%, pasando de ARS 16.643 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 14.937 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 2.128 millones; y (ii) una disminución de ARS 322 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensados por: (iii) un aumento de ARS 674 millones en cargos por honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas disminuyeron un 16,0%, pasando de ARS 1.963 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.648 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 346 millones; (ii) un menor cargo por amortizaciones por ARS 208 millones; (iii) una disminución de ARS 56 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) una disminución de ARS 35 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) un menor cargo en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 34 millones; compensados parcialmente por (vi) un incremento de ARS 352 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 8,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 7,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 7,9%, pasando de ARS 6.905 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 7.451 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 debido principalmente a: (i) mayores costos por venta de bienes y servicios por ARS 761 millones, los cuales se explican principalmente por la venta de dos terrenos por parte de Vista al Muelle S.A. (Canelones, Uruguay); (ii) un aumento de ARS 219 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 152 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 62 millones; parcialmente compensados por: (v) una disminución de ARS 644 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 30,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 57,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 2,3%, pasando de ARS 39.263 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 40.173 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 896 millones en los costos de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (ii) un aumento de ARS 194 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un aumento de ARS 114 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) una disminución de los costos por remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 308 millones. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 50,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 46,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 2,1%, pasando de ARS 3.864 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 3.781 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) menores cargos en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 623 millones; (ii) una disminución de ARS 47 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) menores costos en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 46 millones; compensados en parte por (iv) un aumento de ARS 457 millones en concepto de mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; y (v) un aumento en otros cargos por ARS 191 millones.

Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 79,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 70,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024

Resultado bruto Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 2,8%, pasando de una ganancia de ARS 229.080 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 235.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia del incremento de los ingresos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 93,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 94,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 3,6%, pasando de una ganancia de ARS 21.782 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 20.998 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 91,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 92,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 65,6%, pasando de una ganancia de ARS 15.793 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 5.440 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 69,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 42,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 19,4%, pasando de una ganancia de ARS 38.249 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 45.667 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 49,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 53,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 61,0%, pasando de una ganancia de ARS 979 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 1.576 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 20,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Las variaciones descriptas en la presente sección, corresponden a los efectos mencionados previamente en ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2024 vs Junio 2023

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 234.227 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 254.567 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 488.794 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 265.106 millones (de la cual una pérdida de ARS 57.854 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 23.548 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 183.119 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 585 millones del segmento Otros) a una pérdida de ARS 489.302 millones (de la cual una pérdida de ARS 20.824 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 97.015 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 371.060 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 403 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) proyecciones macroeconómicas más favorables en relación al tipo de cambio real proyectado y a la inflación; en términos reales, la variación del tipo de cambio oficial, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 17 puntos porcentuales por debajo de la inflación y (ii) esto fue parcialmente compensado por la moderación de la tasa de crecimiento proyectada de algunos centros comerciales.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable de los segmentos de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa. En nuestro segmento Oficinas el valor se vio principalmente afectado por la apreciación del peso contra el "dólar MEP" durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, ya que en términos reales, la variación del tipo de cambio MEP, el cual se usa para medir estas propiedades, estuvo 93 puntos por debajo de la inflación. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, vendimos 3 pisos de la torre "261 Della Paolera" y concretamos la venta del Edificio Maple. Además, durante el ejercicio 2024, se vendió la participación accionaria que teníamos en Quality Invest S.A.

Gastos generales y de administración Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales disminuyeron en un 13,0%, pasando de ARS 34.612 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 30.126 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 3.129 millones honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 886 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal que se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados; (iii) una disminución de ARS 556 millones en el cargo por amortizaciones y depreciaciones; compensado parcialmente por (iv) una disminución de ARS 225 millones en concepto de alquileres y expensas; parcialmente compensados por: (v) mayores cargos mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines por ARS 301 millones. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 14,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 35,4%, pasando de ARS 3.859 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 2.493 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 551 en concepto de honorarios de directores; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 447 millones que se explica por menores gastos en concepto de gratificaciones pagadas a los empleados ; (iii) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 199 millones; y (iv) una disminución de ARS 92 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 16,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 11,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 7,4%, pasando de ARS 13.260 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 12.283 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 58,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 95,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 23,2%, pasando de ARS 16.964 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 13.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 4.393 millones en concepto de honorarios a directores; compensada parcialmente por (ii) mayores cargos por ARS 261 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un incremento de ARS 50 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 40 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un mayor cargo por ARS 28 millones en cargos por amortizaciones y depreciaciones; y (vi) un aumento de ARS 21 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 21,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 15,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 110,4%, pasando de ARS 55.041 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución de ARS 61.509 en concepto de honorarios a directores; (ii) una disminución de ARS 216 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (iii) una disminución de ARS 59 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, compensadas en parte por (iv) un mayor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 817 millones; (v) un aumento de ARS 49 millones en concepto de mantenimiento, reparaciones y servicios; (vi) un aumento de ARS 46 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (vii) un aumento de ARS 40 millones en concepto de viáticos, movilidad y librería; y (viii) un mayor cargo en gastos bancarios por ARS 11 millones. Los gastos generales y de administración del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 1.136,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 107,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Gastos de comercialización Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 11,8%, pasando de ARS 11.230 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 12.558 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 824 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales debido a mayores gastos para la realización de eventos y por indemnizaciones comerciales; (ii) un aumento de ARS 409 millones en concepto de amortizaciones y depreciaciones; (iii) un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 271 millones; (iv) un aumento de ARS 131 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensado en parte por (v) una disminución de ARS 288 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; y (vi) una menor carga en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 19 millones. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 4,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 5,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 53,0%, pasando de ARS 534 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 251 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 338 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios debido a mejoras en las negociaciones de las tarifas; (ii) una disminución de ARS 69 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) una menor carga en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 20 millones; (iv) una disminución de ARS 9 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; parcialmente compensado por: (v) un aumento de ARS 156 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto). Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 2,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 22,4%, pasando de ARS 5.817 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 4.512 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades causados por existir menores ventas que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) un menor cargo en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 2.351 millones; parcialmente compensado por (ii) un aumento de ARS 930 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 92 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 11 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (v) y un mayor cargo en deudores incobrables (cargo y recupero, neto) por ARS 7 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 25,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 35,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 10,1%, pasando de ARS 5.325 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 5.863 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 326 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 122 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (iii) un mayor cargo en impuestos, tasas y contribuciones por ARS 98 millones; (iv) un aumento de ARS 28 millones en concepto de deudores incobrables (cargo y recupero, neto); parcialmente compensados por (v) un menor cargo en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 34 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 6,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 100,2%, pasando de ARS 601 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a ARS 1.203 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Principalmente, se vio afectado por mayores acciones comerciales realizadas por We are Appa. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 12,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 22,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros resultados operativos, netos Junio 2024 vs Junio 2023

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 30,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.030 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 3.960 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) un mayor cargo por juicios por ARS 458 millones; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 766 millones en intereses ganados generados por activos operativos debido a mejoras en los plazos de cobro, generándose menores intereses; (iii) un menor cargo en donaciones por ARS 612 millones; y (iv) una disminución de ARS 31 millones en concepto de honorarios por gerenciamiento. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 75,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 357 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 88 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de (i) una disminución de ARS 217 millones en concepto de intereses / bonificaciones ganados generados por activos operativos; y (ii) un menor cargo en juicios por ARS 51 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron en un 39,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 4.579 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 2.765 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente debido a: (i) una menor pérdida por ARS 3.545 millones, debido a la venta del piso 8 de la torre “261 Della Paolera” en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023; (ii) un resultado negativo por ARS 2.181 millones en concepto de venta de subsidiarias el cual corresponde a la venta de Quality Invest S.A; y (iii) una disminución en concepto de otros resultados operativos por ARS 545 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 20,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 21,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 112,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 1.577 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por un mayor cargo

en concepto de juicios por ARS 943 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 1,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 104,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 29.023 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 1.150 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por: (i) una disminución en el cargo por juicios y otras contingencias por ARS 30.769 millones debido a que en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se había reconocido contablemente una provisión por la causa IDBD; (ii) un incremento en la ganancia generada por otros resultados operativos por ARS 1.735 millones; compensados en parte por (iii) una disminución en la ganancia generada por ARS 1.937 millones principalmente como resultado de la liquidación de Condor, Real Estate Investment Group VII LP y Jiwin S.A en el ejercicio comparativo; (iv) un aumento de ARS 298 millones en honorarios por gerenciamiento; y (v) mayores egresos por ARS 112 millones en concepto de donaciones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 599,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a un 21,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultado operativo Junio 2024 vs Junio 2023

Centros comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 37,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 122.354 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 168.063 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, un aumento del 49,8% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 67,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 1.110,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 6.516 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 78.849 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 73.467 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 27,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 348,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 101,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 190.982 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida neta de ARS 385.180 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 841,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 2.988,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 65,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 15.219 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 25.202 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, alcanzado, en su mayoría, niveles de ocupación prepandemia. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 19,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 29,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 84.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 6.861 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Dicho aumento se explica por menores gastos de administración y un resultado positivo en los otros resultados operativos, netos.

El resultado operativo del segmento Otros, como porcentaje de los ingresos de este segmento varió del 1.739,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, al 128,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2024 vs Junio 2023

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 249,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 13.580 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 a una ganancia neta de ARS 47.454 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció un aumento del 105,9%, pasando de una pérdida de ARS 6.565 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 386 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe, explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre valor razonable de sus propiedades, y a su vez, como consecuencia de la venta de Quality Invest S.A, inversión que, al 30 de junio 2023, generaba pérdidas por ARS 7.169 millones.

Centros Comerciales. En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

Oficinas. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Ventas y desarrollos. El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. Considerando que durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 vendimos nuestra participación en Quality Invest S.A, la misma sólo generó resultados en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023.

Hoteles. Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

Otros. El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 133,6%, pasando de una ganancia neta de ARS 20.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia neta de ARS 47.068 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en Banco Hipotecario por ARS 24.813 y La Rural S.A. por ARS 6.891 millones positivo.

Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 80.477 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 129.741 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, lo cual se debe principalmente a un resultado positivo producto de los intereses ganados y a la ganancia generada por el resultado por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, causados principalmente por las cuestiones macroeconómicas propias de Argentina, que generaron fluctuaciones en los valores de los títulos, los cuales fueron compensados parcialmente a través de una pérdida por diferencia de cambio

conjuntamente a un menor resultado positivo generado por la exposición al cambio en el poder adquisitivo de la moneda.

Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una ganancia de ARS 342.262 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una ganancia de ARS 56.531 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, se observó un resultado positivo por impuesto diferido afectado por el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión, el cual fue contrarrestado, en parte, por un resultado negativo producto del impuesto a las ganancias corriente. A su vez, durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023 se había efectuado una reversión de la provisión del impuesto a las ganancias de años anteriores, ver apartado Impuesto a las ganancias del ejercicio 2023.

Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 300.923 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2023, a una pérdida de ARS 32.141 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024.

7. NUESTRA DEUDA

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2025:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) (1)	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	3,3	Variable	< 360 días
ON Clase XVI	USD	28,3	7,00%	jul-25
ON Clase XVII	USD	25,0	5,00%	dic-25
ON Clase XX	USD	21,3	6,00%	jun-26
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	67,1	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
ON Clase XXIV	USD	293,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	**USD**	**527,4**		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones (2)	USD	333,1		
Deuda Neta IRSA	**USD**	**194,3**		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.205,0 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.
(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2025 no teníamos ningún acuerdo no incluido en el balance ni operaciones significativas con entidades no consolidadas que no estén reflejadas en nuestros Estados Financieros consolidados. Todas nuestras participaciones y/o relaciones con nuestras subsidiarias o entidades controladas en forma conjunta se registran en nuestros Estados Financieros consolidados.

A continuación, detallamos algunos de los indicadores financieros más importantes para la Compañía:

En ARS millones	30/06/2025	30/06/2024	Variación	(%)
EBITDA Ajustado (1)	207.902	256.492	-48.590	-19%
EBITDA Ajustado Centros Comerciales	210.741	191.476	19.265	10%
EBITDA Ajustado Oficinas	15.584	18.506	-2922	-16%
EBITDA Ajustado Ventas y Desarrollos	-16.472	29.731	-46.203	-155%
EBITDA Ajustado Hoteles	8.372	29.500	-21.128	-72%
EBITDA Ajustado Otros	-8.528	-10.136	1608	-16%
EBITDA Ajustado Consolidado según Segmentos (2)	209.697	259.077	-49.380	-19%
Cantidad de acciones en circulación	762.520.793	741.459.162	21.061.631	3%
Cantidad de acciones fully diluted	852.857.357	840.357.478	12.499.879	1%
FFO ajustado (3)	76.877	205.346	-128.469	-63%
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio	**196.118**	**-32.141**	**228.259**	**-710%**
(Pérdida) / Ganancia del ejercicio por acción	**257**	**-43**	**300,5452286**	**-693%**

(1) Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión. El EBITDA no es considerado una medida contable generalmente aceptada y por lo tanto no debiera ser utilizada como medida de performance financiera ni operativa.
(2) Idem (1) Incluyendo Negocios conjuntos y efecto de expensas y FPC.
(3) Fondos de la operación calculados como ganancia del periodo más depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos resultado de asociadas y negocios conjuntos, menos resultado por exposición a cambio en el poder adquisitivo de la moneda, más Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable. El FFO no es considerado una medida contable generalmente aceptada y por lo tanto no debiera ser utilizada como medida de performance financiera ni operativa.

8. DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

Directorio

Nuestra administración y dirección está a cargo de nuestro Directorio. Nuestros estatutos establecen que el Directorio estará integrado por un mínimo de seis y un máximo de quince Directores titulares e igual o menor número de suplentes. Los Directores son elegidos por el voto de la mayoría de nuestros accionistas en asamblea ordinaria por el término de tres ejercicios y pueden ser reelectos indefinidamente.

Actualmente, nuestro Directorio está compuesto por doce Directores titulares y tres Directores suplentes. Los Directores suplentes serán convocados a ejercer funciones en caso de ausencia, vacancia o deceso de un director titular y hasta que un nuevo director sea designado.

El cuadro que aparece a continuación contiene información sobre nuestros Directores titulares y suplentes:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo en IRSA	Fecha de Designación en el Cargo Actual	Vencimiento del Mandato [1]	Cargo Actual desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	2024	2027	1991
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2024	2027	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2022	2025	2001
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	2023	2026	1999
David Williams	07/12/1955	Director Titular	2022	2025	2022
Mauricio Wior	23/10/1956	Director Titular	2024	2027	2006
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Director Titular	2023	2026	2007
María Julia Bearzi	15/11/1975	Director Titular	2022	2025	2019
Oscar Pedro Bergotto	19/07/1943	Director Titular	2023	2026	2019
Liliana De Nadai	11/01/1959	Director Titular	2022	2025	2019
Ben Iosef Elsztain	16/01/1997	Director Titular	2024	2027	2021
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	2023	2026	2022
Gabriel A. G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	2022	2025	2019
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	2023	2026	2020
Marcos Oscar Barylka	29/06/1945	Director Suplente	2024	2027	2022

[1] El mandato de los miembros del Directorio se mantendrá vigente hasta tanto se convoque a una Asamblea para renovar sus facultades y/o designar nuevos miembros del Directorio.

Oscar Pedro Bergotto, David Williams y las Sras. María Julia Bearzi y Liliana De Nadai son Directores independientes de acuerdo con las Normas de la CNV.

Nuestro presidente Eduardo S. Elsztain es padre de los directores Ben y Iair Elsztain, hermano del Vicepresidente segundo Alejandro G. Elsztain, primo del director titular Fernando A. Elsztain y hermano del director Daniel R. Elsztain.

La siguiente es una breve descripción biográfica de cada uno de los miembros de nuestro Directorio:

Eduardo Sergio Elsztain. El Sr. Elsztain se ha dedicado a la actividad inmobiliaria durante más de treinta años. Es el Presidente del Directorio de CRESUD, Banco Hipotecario S.A, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Futuros y Opciones.Com S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, Austral Gold Ltd., Consultores Assets Management S.A., entre otras compañías. Asimismo, preside Fundación IRSA, es miembro del World Economic Forum, del Council of the Americas, del Group of Fifty y de la Asociación Empresaria Argentina (AEA), entre otros. Es cofundador de Endeavor Argentina y se desempeña como Vicepresidente del Congreso Judío Mundial.

Saúl Zang. El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente de CRESUD, Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A.U. y Puerto Retiro S.A.

Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

Alejandro Gustavo Elsztain. El Sr. Alejandro Gustavo Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Completó el Programa de Alta Dirección en la Escuela de Negocios de Harvard (Harvard Business School). Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo y Gerente General (CEO) de CRESUD, y Vicepresidente de Futuros y Opciones.Com S.A., Agrofy SAU y Hoteles Argentinos S.A.U. También es Director titular de BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas Ltda., una empresa agrícola brasileña, entre otras compañías.

Fernando Adrián Elsztain. El Sr. Elsztain estudió Arquitectura en la Universidad de Buenos Aires. Se ha dedicado a la actividad inmobiliaria como consultor y funcionario ejecutivo. Es presidente del Directorio de Hoteles Argentinos S.A.U y Nuevas Fronteras S.A. También es director de CRESUD, de Puerto Retiro S.A. y Llao Llao Resorts S.A.

David Williams. El Sr. Williams tiene una Licenciatura en Business Administration de la Universidad de Tufs y un Doctorado Jurídico de la Escuela de Derecho de la Universidad de Georgetown. Se ha centrado en transacciones corporativas transfronterizas en América Latina durante más de 25 años. Se especializa en fusiones y adquisiciones, financiamientos corporativos y de proyectos, reestructuraciones, gobierno corporativo y otros asuntos corporativos complejos.

Mauricio Wior. El Sr. Wior obtuvo un master en finanzas, así como una licenciatura en economía y contabilidad en la Universidad de Tel Aviv, en Israel. Actualmente, el Sr. Wior es director de Banco Hipotecario S.A., y Presidente de BHN Sociedad de Inversión S.A. Ha ocupado diversos cargos en Bellsouth, empresa en la que fue Vicepresidente para América Latina desde 1995 hasta 2004. El Sr. Wior también fue el Principal Funcionario Ejecutivo de Movicom Bellsouth desde 1991 hasta 2004. Además, condujo las operaciones de diversas empresas de telefonía celular en Uruguay, Chile, Perú, Ecuador y Venezuela. Fue presidente de la Asociación Latinoamericana de Celulares (ALCACEL), la Cámara de Comercio de los Estados Unidos en Argentina y la Cámara de Comercio Israelí-Argentina. Fue director del Instituto para el Desarrollo Empresarial de la Argentina (IDEA), Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y Tzedaka. Fue también Director de GCDI S.A. (ex TGLT SA), Presidente de Shufersal Israel y Vicepresidente de Cellcom Israel.

Daniel Ricardo Elsztain. El Sr. Elsztain obtuvo el título de Licenciado en Economía otorgado por la Universidad Torcuato Di Tella y realizó un Máster en Administración de Empresas en la Universidad Austral IAE. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing, ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011, y se desempeñó como CEO de IRSA Propiedades Comerciales hasta su fusión con IRSA. También es director de Banco Hipotecario S.A.

Maria Julia Bearzi. María Julia es Licenciada en Administración de la Universidad Nacional de La Plata y cuenta con una especialización en Empresas en Crecimiento de la Universidad de Harvard y un MBA por la Universidad de San Andrés. Tiene una trayectoria de 20 años trabajando por el desarrollo emprendedor desde la Fundación Endeavor, desde 2016, cómo Directora Ejecutiva. Cuenta con una amplia trayectoria en educación emprendedora, actualmente lidera desde Endeavor el programa Ventures Academy en conjunto con la Universidad de San Andrés y dicta la cátedra Desarrollo de Negocios en el MBA de la Universidad Nacional de La Plata (UNLP).

Oscar Pedro Bergotto. El Sr. Bergotto trabajó como auditor del Banco de la Nación Argentina y CFO en Isaac Elsztain e Hijos SCA. Entre 1991 y 2008 trabajó como tesorero en IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Liliana De Nadai. La Sra. De Nadai obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires en el año 1983. Desde el 2003, ha asesorado diversas compañías como bancos, consultoras y estudios contables en áreas financieras y bancarias; y consultoras contables, impositivas y en sistema de prevención de Lavados de Activos y Gerencias Administrativas- Contables - Financieras en Compañías Financieras y Bancarias. A lo largo de su carrera, ha asistido a varios cursos de Práctica profesional en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y continúa realizando capacitación permanente en dicho Consejo.

Ben Iosef Elsztain. El Sr. Ben Elsztain estudió Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT. Actualmente se desempeña como Director Ejecutivo de ¡appa!, una innovadora aplicación orientada a centros comerciales. Es además fundador y Managing Partner de Shefa, el holding digital de IRSA. Adicionalmente, lidera el desarrollo de Workplace by IRSA, unidad dedicada al negocio de coworking para startups y emprendedores, ecosistema con el que ha estado vinculado a lo largo de su trayectoria. Previamente, trabajó en Endeavor Argentina en el área de búsqueda y selección de emprendedores, y fue fundador y Gerente Comercial de Toch Argentina.

Nicolas Bendersky. El Sr. Bendersky es Licenciado en Economía y tiene un Máster en Finanzas otorgado por la Universidad del CEMA. Inició su carrera laboral en 2001 en el área de Finanzas Corporativas de IRSA y CRESUD y entre 2004 y 2014, ocupó diversas posiciones en Consultores Asset Management donde actualmente se desempeña como CIO. Entre 2015 y 2021, formó parte de los directorios de numerosas compañías públicas y privadas de primera línea en Israel y actualmente es miembro titular del Directorio del Banco Hipotecario S.A., BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., de CRESUD SACIF y A. Es también director titular de Argenta Silver, una empresa Canadiense.

Gabriel A. G. Reznik. El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para la Compañía desde 1992 hasta mayo de 2005, fecha en que renunció. Anteriormente, trabajó para una empresa de construcción independiente de la Argentina. Se desempeña como Director Suplente de CRESUD

Iair Elsztain. En la actualidad se encuentra trabajando, de manera independiente, en proyectos inmobiliarios. En los últimos dos años trabajó en distintas startups. Es fundador de ISE (Israel Startup Experience), una startup que ofrece programas de liderazgo para jóvenes durante ocho meses en Israel y también es director suplente de CRESUD.

Marcos Oscar Barylka. El Sr. Barylka se graduó en Actividades Comerciales en el Colegio Gral. San Martín. El Sr. Barylka se ha dedicado a la industria minorista y gastronómica por más de 35 años, habiéndose desempeñado como socio, gerente y consultor en diversas empresas. Desde el 2006, el Sr. Barylka se desempeña como Secretario de la Fundación Pele Ioetz, que brinda apoyo a familias con problemas económicos y sociales en la Argentina.

Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. Sin embargo, los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain y Fernando Elsztain son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. La ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima, protección de trabajadores jóvenes y suspensión y revocación del contrato.

Comité Ejecutivo

De acuerdo con nuestro estatuto, las actividades de nuestro negocio son administradas por el Comité Ejecutivo, el cual está integrado por cinco Directores titulares, entre los que deben encontrarse el Presidente, Vicepresidente Primero y Vicepresidente Segundo del Directorio. Los actuales miembros del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Elsztain, Daniel Ricardo Elsztain y Fernando Elsztain, como titulares. El Comité Ejecutivo se reúne en la medida en que resulta necesario para nuestras actividades o ante solicitud de uno o más de sus miembros.

El Comité Ejecutivo es responsable de la administración de los asuntos diarios en virtud de la autoridad que le delegue el Directorio de conformidad con las leyes aplicables y nuestros estatutos. Conforme al art. 269 de la Ley General de Sociedades, el Comité Ejecutivo tiene a su cargo la gestión de los negocios ordinarios y además revisa, analiza y señala las directrices del plan estratégico para posterior consideración del Directorio.

Gerencia de Primera Línea

Nombramiento de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro Directorio tiene la facultad de designar y remover a los miembros de la gerencia de primera línea.

Información sobre la Gerencia de Primera Línea

La siguiente tabla muestra información relacionada con los actuales Gerentes de primera línea, nombrados por el Directorio:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Gerente General	1991
Matias Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020

La siguiente es una breve descripción biográfica de cada uno de los miembros de nuestra Gerencia de Primera Línea que no son parte del Directorio:

Matías Iván Gaivironsky. El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Lic. en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones financieras en IRSA CP, IRSA, CRESUD y en 2009 fue nombrado CFO de Tarshop. Desde 2011 es el CFO de IRSA y CRESUD. Adicionalmente, el Sr. Gaivironsky es miembro del directorio de Banco Hipotecario S.A y de BrasilAgro Compañía Brasileira de Propriedades Agrícolas.

Jorge Cruces. El Sr. Jorge Cruces se desempeña como Gerente de Inversiones desde 2020. Anteriormente, ha sido Gerente de Real Estate (2007-2013), Director de GCDI y Gerente de Desarrollos Urbanísticos en Banco Hipotecario S.A. Además, es miembro de la Comisión Directiva de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos. En relación con lo académico, ha sido coordinador conjunto del Programa Ejecutivo de Real Estate Management de la Universidad Torcuato Di Tella durante los últimos 20 años. El Sr. Cruces es Arquitecto con Magísteres en Administración de Empresas, con foco en Finanzas y Administración Estratégica.

Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de legalidad de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres Síndicos titulares y tres Síndicos suplentes y de conformidad con el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades Nº 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

El siguiente cuadro incluye información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora que fueron elegidos en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico titular	1992
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico titular	1992
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico titular	2010
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico suplente	2005
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente	2020
Cynthia Deokmellian	06/08/1976	Síndico Suplente	2022

Todos los miembros de la comisión fiscalizadora son independientes de acuerdo con el art. 11 Sección III Capítulo III del Título I de las Normas de la Comisión Nacional de Valores.

A continuación, se incluye una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra Comisión Fiscalizadora.

José D. Abelovich. El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Fue miembro fundador y socio hasta 2024 de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Actualmente, es Socio en Lisicki, Litvin & Abelovich. Participa, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de Pampa Energía SA, Transportadora de Gas del Sur Sa, CRESUD S.A.C.I.F. y A y Banco Hipotecario S.A.

Marcelo H. Fuxman. El Sr. Fuxman obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. También es miembro de la Comisión Fiscalizadora de CRESUD S.A.C.I.F. y A., Inversora Bolívar S.A. y Banco Hipotecario S.A., entre otras.

Noemí I. Cohn. La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Compañía, Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Angeles, California. La Sra. Cohn es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de CRESUD S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.com S.A. y Panamerican Mall S.A., entre otras.

Roberto D. Murmis. El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Es miembro de la Comisión de Asuntos impositivos y del Consejo General de la Cámara Argentina de Comercio. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es miembro suplente de la Comisión Fiscalizadora de CRESUD S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.com S.A. y Arcos del Gourmet S.A., entre otras compañías.

Paula Sotelo. La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente es socia de auditoría en Lisicki Litvin & Abelovich. Hasta 2024 fue Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente había sido Gerente Senior de KPMG Argentina y trabajó también en el departamento de práctica profesional en KPMG Nueva York. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de CRESUD S.A.C.I.F. y A., Hoteles Argentinos S.A.U., Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Cynthia Deokmellian. La Sra. Deokmellian obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Actualmente es socia de Lisicki Litvin & Abelovich. Hasta 2024 fue Socia de NEXIA Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y

de consultoría. Anteriormente había sido Gerente Senior en el área de auditoría de KPMG. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de CRESUD S.A.C.I.F. y A., Futuros y Opciones.Com S.A. y FyO Acopio S.A., entre otras.

Gerencia de Compliance

La compañía posee un modelo de Compliance que gestiona los riesgos a los que está expuesta. El modelo utilizado para cumplir esta función articula dentro de una misma gerencia cuatro áreas, que en conjunto ofrecen el marco de seguridad y ambiente de control acorde al perfil de riesgo de la sociedad. A continuación, se ofrece una descripción de las principales funciones de cada una de ellas:

1. Gobierno Corporativo

Como toda Compañía Pública, para proteger los intereses de nuestros accionistas, se debe asegurar que el modelo de diseño, integración y funcionamiento de los órganos de gobierno de la empresa le permiten consolidarse en el mercado por su transparencia.

La Gerencia de Gobierno Corporativo tiene como objetivo evaluar y afianzar las estructuras adecuadas de gestión y control, que estén conformados los comités necesarios para la toma de decisiones y que se cumplen las leyes y regulaciones a las que está sujeta la Compañía. En el modelo adoptado de Gobierno Corporativo se persiguen los siguientes principios:

- Protección y tratamiento equitativo de todos los accionistas.
- Transparencia en las transacciones y adecuada exposición de los hechos relevantes de la Compañía
- Tratamiento adecuado de terceras partes involucradas: proveedores, clientes y empleados.
- Adecuada supervisión del equipo de gestión por parte del Directorio.

Como demostración de lo mencionado, remitimos el Anexo I de la presente Memoria Anual que tiene incorporado el Informe sobre el Código de Gobierno Societario, de acuerdo con lo establecido por las normas de CNV.

2. Calidad de Procesos

La compañía documenta sus políticas y procedimientos, que previamente desarrolla y valida con el equipo gerencial. En su conjunto, los referidos constituyen el modelo documental que es comunicado a todos los empleados, logrando conservar y transmitir el conocimiento como así también, evaluar su efectivo cumplimento y sentar las bases para su mejora en forma continua.

3. Seguridad de la Información

Por seguridad de la información entendemos el proceso por el cual la Compañía protege en términos de confidencialidad, integridad y disponibilidad la información y los datos.

El área de Seguridad de la Información tiene como visión ofrecer mejores prácticas de seguridad con objetivo en proveer los mecanismos adecuados para la protección de sus activos informáticos y sistemas de información; y minimizar los riesgos a los que está expuesta la Organización logrando un ambiente de protección.

Los pilares son:

- Seguridad (Confidencialidad de la información sensible)
- Continuidad (Disponibilidad de sistemas e información)
- Datos (Integridad de la información)

A partir de ellos se ha diseñado una estrategia basada en dos principios: (i) la revisión y mejora continua de nuestro modelo de seguridad de la información; y (ii) un marco de ciberseguridad basado en el Instituto Nacional de Estándares y Tecnología (NIST).

4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

I. Evaluación de riesgos
II. Revisión de diseño de controles
III. Revisión de cumplimiento de controles
IV. Proyectos especiales
V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en compañías vinculadas.

I. Evaluación de riesgos:

Implica colaborar con los responsables de área en analizar riesgos operacionales, normativos y reputacionales que son relevantes para el logro de los objetivos. También incluye la tarea de documentar los riesgos, asignarles un valor (nivel de riesgo) y considerar los factores internos o externos que los causan.

II. Revisión de diseño de controles:

Consiste en asistir a los responsables de área a establecer los controles necesarios (preventivos/detectivos) de cada proceso y así reducir los riesgos a un nivel aceptable. Asimismo, se aborda la adecuada separación de funciones incompatibles (custodia de activos, autorización, registración).

III. Revisión de cumplimiento de controles:

La tarea consiste en ejecutar pruebas independientes y objetivas para verificar el cumplimiento operativo de los controles previamente definidos, a fin de determinar si los controles están presentes y funcionan adecuadamente.

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

- Revisiones transversales: revisiones punta a punta de los procesos, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.
- Revisiones puntuales: verificaciones de los controles claves de una actividad en particular para comprobar el grado de cumplimiento por parte de las áreas responsables.

IV. Proyectos especiales:

Son trabajos colaborativos con otras áreas para solucionar problemas complejos o mitigar la aparición de nuevos riesgos.

V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en vinculadas:

Los trabajos consisten en la revisión del adecuado funcionamiento del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de las compañías vinculadas sujetas a la normativa UIF (Unidad de Información Financiera).

Anualmente, el área realiza una presentación del Plan de Auditoría Interna al Comité de Auditoría con las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia dependiendo de la evaluación de riesgos, alineado con los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas y se finaliza con la emisión de informes que son entregados a las gerencias responsables, Gerente General y al Comité de Auditoría. El área mantiene además

reuniones periódicas con el Comité de Auditoría.Las compañías listadas bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC) de EE. UU. se encuentran obligadas por la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) a emitir una certificación sobre sus estados financieros e información financiera. El área planifica, ejecuta y coordina el proceso anual de Certificación SOX, para asegurar que los estados financieros reflejen adecuadamente la realidad económica de la empresa. La gerencia utiliza el Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información financiera**.**

Comité de Auditoría

De conformidad con la Ley N° 26.831 Ley de Mercado de Capitales y el texto ordenado de las normas de la CNV, nuestro Directorio estableció la conformación del Comité de Auditoría.

Este Comité actúa como órgano del Directorio, cuya función principal es asistirlo en (i) el cumplimiento de su responsabilidad de ejercer el cuidado, la diligencia y la idoneidad debidos en relación con nuestra Compañía, en particular, en la aplicación de la política contable y emisión de información contable y financiera, (ii) la administración de los riesgos del negocio y de los sistemas de control interno, (iii) la conducta y la ética de los negocios de la Compañía, (iv) la supervisión de la integridad de nuestros estados financieros, (v) el cumplimiento por nuestra Compañía de las disposiciones legales, (vi) la independencia e idoneidad del auditor independiente, (vii) evaluar el desempeño de la función de auditoría interna de nuestra Compañía y de los auditores externos y (viii) emitir a requerimiento del Directorio su opinión acerca de si las condiciones de las operaciones entre partes relacionadas por montos relevantes, pueden considerarse razonablemente adecuadas a las normales y habituales de mercado.

En cumplimiento de la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, y de la Securities and Exchange Commission (SEC) el Comité de Auditoría está integrado por tres miembros del Directorio que revisten la condición de independientes.

Desde el 12 de diciembre de 2019 por acta de Directorio N°2392, el Comité de Auditoría está integrado por los Directores María Julia Bearzi, Liliana De Nadai y Oscar Bergotto, designándose a la Sra. María Julia Bearzi como experta financiera en cumplimiento de lo requerido por las normas de la SEC.

Remuneración

Directorio

La Ley General de Sociedades establece que la remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la asamblea. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrá exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias, excepto que tales remuneraciones fuesen expresamente acordadas por la Asamblea de Accionistas, a cuyo efecto deberá incluirse el asunto como uno de los puntos de la orden del día. A los fines de la aplicación de esta disposición, no se tendrá en cuenta la reducción en la distribución de dividendos resultante de deducir las retribuciones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora.

La remuneración de nuestros Directores para cada ejercicio se determina, de conformidad con las pautas establecidas por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si lo mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la asamblea.

En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 10.665.530.327 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

En la asamblea de accionistas celebrada el 28 de octubre de 2024 se aprobó por mayoría de votos abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2024 la suma en conjunto de ARS 16.876.719.

Comité de Auditoría

Los miembros de nuestro Comité de Auditoría no reciben compensaciones adicionales a las recibidas por sus servicios como miembros de nuestro Directorio.

Gerencia de Primera Línea

Pagamos a nuestra Gerencia de Primera Línea un monto fijo, establecido teniendo en consideración su trayectoria, capacidad y experiencia y un bonus anual que varía de acuerdo con su performance individual y los resultados de la Compañía.

El total abonado a nuestra Gerencia de Primera Línea (excluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2025 fue de ARS 1.814.227.626,58.

Programas de incentivos para el personal ejecutivo

Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo. Estos incentivos están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

A continuación, se detallan los programas ejecutados y actualmente en ejecución:

- La Compañía desarrolló un plan de incentivos en acciones entre 2011 y 2014, que fue aprobado por CNV en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales. Los beneficiarios fueron invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan fue voluntaria. Las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base sus bonus anuales de esos años.

  En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de IRSA contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

  - si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio solo si 5 años han pasado desde el momento de cada contribución;
  - retiro;
  - incapacidad total o permanente;
  - muerte.

  Mientras los participantes sean parte del programa y hasta que se cumplan las condiciones antes mencionadas para recibir las acciones correspondientes a las contribuciones sobre la base de los bonus 2011 a 2013, los participantes recibirán los derechos económicos correspondientes a las acciones que se les hubieren asignado. Con respecto al año 2014, el programa estipuló una recompensa extraordinaria consistente en acciones libremente disponibles pagaderas en una única oportunidad en la fecha determinada por la Compañía. La misma se concretó el 26 de junio de 2015 a los empleados bajo nómina de IRSA, PAMSA, ERSA, ARCOS y FIBESA, recibiendo acciones de IRSA.

Por otro lado, la Compañía definió otorgar una gratificación a todo el personal con más de dos años de antigüedad no participante del programa antes descripto, consistente en una cantidad de acciones equivalentes a su remuneración al mes de junio de 2014.

Las acciones destinadas al Plan por la Compañía son acciones adquiridas en el año 2009 y que la Asamblea del 31 de octubre de 2011 decidió específicamente destinar a este programa.

El 30 de octubre de 2019, la asamblea de accionistas aprobó la implementación de un nuevo plan de incentivos para directores, gerentes y empleados basado en la concesión de acciones para la remuneración a largo plazo de sus ejecutivos, directores y empleados, que cumplen ciertos requisitos en términos de antigüedad y categoría interna. En ese sentido, los accionistas aprobaron un aumento de capital de hasta el 1% del capital social al momento de la ejecución del plan previsto. En consecuencia, este aumento se suscribirá e integrará en la medida en que se asignen las nuevas acciones emitidas a los beneficiarios del plan. A la fecha del presente, el plan de incentivos mencionado en el presente párrafo no se ejecutó, por lo que no se emitieron ni asignaron acciones al mismo.

- Desde 2006 desarrollamos un programa de capitalización a través de contribuciones que son realizadas por los empleados y por la Compañía. La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar contribuciones mensuales de hasta el 2,5% del sueldo y la contribución de la Compañía será del 100%.

  En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir, incluyendo nuestras contribuciones realizadas en su favor al vehículo financiero especialmente creado) bajo las siguientes circunstancias:

  - retiro ordinario de acuerdo con las regulaciones de trabajo aplicables,
  - incapacidad o inhabilidad total o permanente, o
  - muerte

  En caso de renuncia o despido sin justa causa el participante obtendrá los importes resultantes de las contribuciones de la compañía solamente si han participado en el plan por un plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones.

- Durante el ejercicio fiscal 2024 se incorporó un nuevo programa de incentivo dirigido a posiciones claves de liderazgo que consiste en una suma monetaria extraordinaria a abonarse a los 3 años desde el inicio del plan, sujeto al cumplimiento de metas prestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

Código de Ética

El Código de Ética se puso en vigencia desde el año 2005 con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. El mismo aplica a los Directores, Gerentes y empleados de IRSA y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, cumpliendo con las leyes de los países donde operamos, se puede visualizar en nuestra página web www.irsa.com.ar.

Un Comité de Ética compuesto por Gerentes y miembros del Directorio es responsable de resolver las cuestiones relacionadas con el Código de Ética.

Empleados

Al 30 de junio de 2025 teníamos una dotación de 1.392 empleados. Nuestros segmentos de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuentan con 718 empleados de los cuales 270 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 674 empleados, de los cuales 556 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de		
	2025	2024	2023
Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	718	693	667
Hoteles [1]	674	708	622
Total	**1392**	**1.401**	**1.289**

(1) Incluye Hotel Intercontinental, Libertador Hotel y Llao Llao.

CONTRATO DE SERVICIOS CORPORATIVOS CON CRESUD S.A.C.I.F. y A.

Considerando que CRESUD y nosotros poseemos áreas operativas comunes (corporativas), oportunamente el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración corporativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, CRESUD y nosotros suscribimos un contrato para el intercambio de servicios corporativos (“Contrato Marco”), cuyo convenio de instrumentación puede ser modificado ocasionalmente, adecuándolo a los requisitos operativos en evolución. El Contrato tiene una vigencia de 24 meses, renovable automáticamente por períodos iguales, a menos que cualquiera de las partes lo rescinda con previo aviso.

Anualmente, se lleva a cabo la revisión de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de servicios corporativos como así también las bases de distribución de costos y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso. La revisión es coordinada por el área de Gestión de Riesgos y Auditoria, quien, a su vez, y de manera periódica encarga dicha revisión a un consultor externo.

Las operaciones descritas anteriormente permiten a CRESUD y a nosotros mantener nuestras decisiones estratégicas y comerciales totalmente independientes, con una distribución de costos y ganancias asignada en función de la eficiencia operativa y la equidad, aplicando cuando así corresponda los términos del contrato de servicios compartidos, en resguardo de que ninguna compañía se beneficie a expensas de las demás.

9. SUSTENTABILIDAD

La sustentabilidad es un pilar central de nuestra organización. Nuestra política está basada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y trabajamos en esa dirección internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor, operando como agentes de cambio social y ambiental. Buscamos alcanzar elevados estándares de calidad en nuestras operaciones inmobiliarias a través de uso responsable de los recursos y tecnologías sustentables y procuramos desarrollar nuevos proyectos en equilibrio con el ambiente.

Nuestros dieciséis centros comerciales son un espacio ideal para la difusión de temas de interés de la sociedad y la realización de actividades comunitarias dado que más de 100 millones de personas los visitan anualmente. Por su parte, los edificios de oficinas están ocupados por organizaciones nacionales e internacionales, comprometidas con el triple impacto de sus acciones.

Consensuamos la agenda de temas con las organizaciones sociales de cada comunidad, el sector público y los especialistas en cada materia. De esta manera, afianzamos los vínculos y generamos alianzas de largo plazo, incorporando actores en la cadena de valor y colaborando con las comunidades en donde operan nuestras unidades de negocio.

Gestión Ambiental

En IRSA, la gestión ambiental constituye un pilar fundamental de nuestra estrategia corporativa. Este compromiso se refleja en nuestra Política Ambiental, que reafirma nuestra visión de desarrollo sostenible y respeto por el medio ambiente

Nuestra Política Ambiental se estructura en torno a los siguientes pilares clave:

- Cumplimiento riguroso de la normativa ambiental vigente y de aquellos compromisos voluntarios asumidos.
- Uso racional de los recursos naturales, promoviendo la eficiencia en todas nuestras operaciones.
- Gestión proactiva de impactos ambientales, con una mirada preventiva y correctiva.
- Fomento de la economía circular, como modelo estratégico para reducir residuos y maximizar el aprovechamiento de materiales.

A estos pilares se suman nuestras principales líneas de acción:

- Innovación constante en prácticas sostenibles, buscando soluciones que mejoren nuestro desempeño ambiental.
- Desarrollo inmobiliario sostenible, gestionando los impactos ambientales asociados para lograr el cuidado del entorno.
- Planificación a largo plazo, de nuestros proyectos y mejoras en nuestras operaciones en cada unidad de negocio.
- Mejora continua, orientada a la protección del medio ambiente y al cumplimiento de los estándares internacionales.
- Transformación cultural, que involucra a todos nuestros colaboradores y grupos de interés, promoviendo una conciencia ambiental compartida.

Como parte de nuestra visión, estamos ejecutando un Plan Estratégico Ambiental, con foco en la economía circular y la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero, respondiendo al gran desafío de minimizar nuestra huella de carbono.

Nuestra estrategia está alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, contribuyendo activamente al cuidado del planeta y a la sostenibilidad de nuestras operaciones.

Seguimos avanzando con una visión responsable, orientada al futuro, y comprometida con el valor sostenible para nuestros accionistas, las comunidades y el medio ambiente.

Iniciativas ambientales

Cada año acompañamos el calendario Ambiental siguiendo las consignas designadas por la Organización de las Naciones Unidas para el día Mundial del Medio Ambiente, el día de la tierra, del agua, del reciclado promoviendo la participación de todos.

- **Botellas de amor**: Desde IRSA, funcionamos como punto de recepción para todo colaborador externo e interno que quiera acercar sus botellas rellenas de plásticos flexibles que no son reciclables, como envoltorios de galletitas, fideos, arroz, golosinas, entre otros. Estos materiales se aprovechan para la fabricación de madera plástica con la que construyen muebles para juegos infantiles, muebles de exterior para escuelas, fundaciones e instituciones en general.

- **Puntos verdes**: En algunos de nuestros centros comerciales contamos con Puntos Verdes o Eco Puntos, un espacio destinado a los residuos generados por los visitantes, donde pueden separar materiales como cartón, latas de aluminio, vidrios y papel, tapitas plásticas, dependiendo el edificio, que son recuperados por cooperativas de trabajo, dándoles un reingreso en la economía local.

- **Acciones sostenibles en Centros Comerciales:** En los últimos años, en el patio de comidas de Alto Palermo se han incorporado mesas, que están elaboradas a partir de plástico reciclado; además, se han colocado en los espacios de descanso del mall macetas y bancos de madera plástica hechos a partir de plástico reciclado. Por otro lado, en Distrito Arcos, hay esculturas realizadas con juguetes en desuso y otros elementos plásticos desechados para generar un impacto visual sobre la posibilidad de reutilización de estos en cosas extraordinarias, y presenta una diversidad de plantas nativas con su identificación, y un sistema de recolección y almacenamiento de agua de lluvia para para riego. Asimismo, en ambos centros comerciales, se encuentran disponibles paneles solares para la recarga de celulares del público. En este último año, se instalaron paneles solares en DOT, Distrito Arcos y Alto Palermo para disminución del consumo de energía eléctrica de red, sumándose a los ya instalados en Mendoza Shopping. Por último, se destaca la Ecoferia que desarrolló Distrito Arcos para la activación por el Día de la Tierra. Este evento público para todos los visitantes, nombrado “Eco Arcos”, ofrecía un recorrido por distintas estaciones didácticas: ecomemoria, detective de residuos (identificación de las corrientes de residuos) y “tiro verde” (para derribar aquello no compostable), entre otros, que buscaron enseñar de manera divertida distintas acciones que disminuyen los impactos negativos en el entorno. Para finalizar la activación, los participantes pudieron decorar un pequeño cuaderno, el cual luego podrían plantar. Con el tiempo, este cuaderno crecería y se convertiría en una planta. El objetivo fue inspirar, educar y motivar. La transformación del cuaderno en una planta simboliza que todo se transforma, y que es posible cambiar el enfoque de una economía lineal a una circular.

- **Economía Circular**: Durante el PF25, continuamos trabajando con la recopilación de datos de generación de residuos y logramos obtener los indicadores de gestión de residuos. Cada centro comercial cuenta con un diagnóstico para entender la distribución en la generación de los residuos y avanzar en propuestas de mejora. Además, se realizó un Evento para el reconocimiento de los equipos de trabajo en el Día Mundial del Reciclaje.

- **Reducción del uso de papel:** Contamos con impresoras de última tecnología que nos permiten mejorar la eficiencia, imprimiendo por defecto en doble faz, lo que lleva a un ahorro energético y de papel. Las resmas de papel adquiridas por la compañía tienen la certificación FSC (Consejo de Administración Forestal), garantizando que los productos surgen de una pulpa de madera obtenida de forma responsable. Otras iniciativas implementadas

comprenden la decisión corporativa de digitalizar todos los documentos acompañados de la reducción de espacios de guardado, el papel desechado limpio y seco se acopia para luego ser entregado a la Fundación Garrahan en el marco del Programa de Reciclado.

- **Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (RAEEs), pilas y baterías:** Se trabajó tanto de manera interna como externa en la recepción de residuos electrónicos desechados, para poder otorgarles una segunda oportunidad y/o una disposición final segura, considerando que se trata de una corriente conocida por su peligrosidad y complejidad al momento de gestionar. Centros Comerciales como Mendoza, cuentan con un eco punto que recibe desde pilas, baterías hasta residuos electrónicos como tostadoras, mouse, teclados y lamparitas. A su vez, se realizaron campañas de recolección de RAEEs y pilas para colaboradores en Oficinas Centrales, Centro de Servicios Compartidos y oficinas de Bolívar.

- **Programa de Reciclado de la Fundación Garrahan:** En el marco de nuestras acciones de responsabilidad social y compromiso con el medio ambiente, implementamos el Programa de Reciclado de la Fundación Garrahan en nuestras Oficinas Centrales, el Centro de Servicios Compartidos y oficinas de Bolívar. La iniciativa consiste en la recolección de tapitas plásticas y papel, promoviendo la economía circular y apoyando causas solidarias. Este programa se complementa con campañas internas de concientización ambiental, orientadas a fomentar la participación de nuestros colaboradores y fortalecer una cultura organizacional sostenible.

- **Movilidad sustentable:** En las oficinas y shoppings se encuentran disponibles estacionamientos exclusivos para bicicletas, además de vestuarios y lockers. Este beneficio tiene como fin incentivar el uso de la bicicleta para evitar que los empleados usen vehículos propios y transporte público. Poder ir en bicicleta al trabajo significa invertir tiempo realizando actividad física, disminuyendo de esta forma el sedentarismo, además que contribuye a reducir los gases de efecto invernadero, causantes del cambio climático.

- **Acción climática:** En el marco de nuestro compromiso con la sostenibilidad, en 2024 comenzamos a medir la Huella de Carbono de nuestros centros comerciales, lo que nos ha permitido establecer una línea de base clave para el diseño de un Plan de Gestión de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). En línea con nuestro calendario ambiental, durante el mes de octubre impulsamos diversas iniciativas en conmemoración del Día Internacional contra el Cambio Climático. Estas incluyeron actividades de sensibilización y finalizaron con una charla sobre “Cambio Climático y Salud”, dirigida a todos nuestros colaboradores, reforzando así nuestra cultura organizacional en torno a la sostenibilidad. Adicionalmente, dimos inicio al proceso de análisis de riesgos climáticos sobre nuestros activos, con el objetivo de identificar vulnerabilidades y oportunidades de adaptación frente a los desafíos del cambio climático.

Certificaciones ambientales

Como parte de nuestra estrategia buscamos alcanzar elevados estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios con el objetivo de tener un portafolio moderno y sustentable. Nuestros shoppings de CABA ya forman parte de la Red Economía Circular que es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que genera un espacio de trabajo articulado entre los distintos actores que forman parte de la sociedad (empresas, ONGs y universidades) para construir una ciudad más sustentable.

Reafirma nuestro compromiso y esfuerzo para trabajar en diferentes acciones que fortalezcan el reciclado e impulsen la economía circular. Esta busca redefinir qué es el crecimiento, con énfasis en los beneficios para toda la sociedad. Lo que implica separar la actividad económica del uso de recursos no renovables y reducir (o eliminar) la generación de basura. Está compuesta por siete principios: reflexionar, rechazar, reducir, redistribuir, reclamar, reutilizar y reciclar.

Todos nuestros centros comerciales se encuentran implementando un Plan de Gestión Integral de Residuos desde el Paradigma de la Economía Circular, incorporando nuevas prácticas y hábitos para reducir la generación de residuos,

aumentando la reutilización y el reciclaje. La Economía Circular ayuda a transformar la economía hacia un futuro sustentable.

Algunos de nuestros shopping, como Alto Palermo, Alcorta y Patio Bullrich, se encuentran certificados con el Sello Verde que otorga el Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana de la Ciudad de Buenos Aires.

Los edificios de oficinas desarrollados por la Compañía, “261 Della Paolera” y “Zetta” cuentan con sello LEED Gold Core & Shell (Liderazgo en Energía y Diseño Ambiental). Esta certificación, de renombre en el sector y valorada por el mercado, reconoce el compromiso de la compañía con el desarrollo inmobiliario sostenible, incorporando en la construcción aspectos relacionados con la eficiencia energética, la mejora de la calidad ambiental interior, la eficiencia del consumo de agua, el desarrollo sostenible de los espacios libres de la parcela y la selección y reciclado de materiales.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros, el 72% del portafolio premium de oficinas cuenta con certificación LEED y varios inquilinos en proceso de certificación de sus interiores, promoviendo el diseño energético y ambiental, la calidad de vida y los espacios de trabajo saludables.

Gestión de energía, agua y residuos

El uso eficiente de los recursos, así como la adecuada gestión de los residuos que se generan en nuestras actividades, son sumamente importantes en nuestro día a día. Por este motivo realizamos diversas tareas para garantizar una correcta gestión ambiental:

Energía: Se realizan de manera continua acciones para consumir energía de manera más eficiente, lo cual incluye:

- Mejoras en las tecnologías de climatización, Iluminación y medios de elevación.
- Mejoramos los BMS (Building Manager System) de los shoppings para operar de manera mas eficiente, ajustando temperaturas de mall y horarios de climatización e iluminación.
- Implementamos un software de monitoreo de variables eléctricas PME (Power Monitor Expert) que actualmente tiene aproximadamente 500 medidores online, y continuamos incorporando.
- Campañas de concientización sobre el cuidado del recurso a personal propio, locatarios y clientes.
- En nuestras oficinas y en áreas técnicas automatizamos el encendido y apagado de luces a través de sensores que detectan el movimiento
- Automatizamos las escaleras mecánicas, disminuyendo su velocidad cuando no se las está utilizando.
- Mas del 90% de la iluminación en los centros comerciales y edificios es de tecnología LED.
- Contamos con instalaciones fotovoltaicas ONGRID en los siguientes centros comerciales:
    - MENDOZA SHOPPING, Potencia 12kW, Energia annual estimada 13.140kWh
    - DOT, Potencia 26kW, Energía anual 37.011kWh
    - ARCOS, 65kW, Energía anual estimada 92.527kWh
    - ALTO PALERMO, Potencia 196kW, Energía anual 279.006kWh

Agua: El consumo de agua tiene como destino principal el abastecimiento sanitario, a su vez se utiliza en el sector de patios de comida, en los centros comerciales; en los sistemas de climatización; en limpieza de instalaciones y riego.

- En los sanitarios de nuestros establecimientos, se optan por artefactos y griferías sanitarias de bajo consumo, a través de la instalación de temporizadores, sensores infrarrojos y aireadores, haciendo un uso eficiente del recurso.
- En aquellos establecimientos donde es posible, gracias a las instalaciones y disponibilidad del lugar, se realiza recupero de agua de lluvia para otros usos, principalmente en riego.

- Distrito Arcos es un centro comercial a cielo abierto con canteros de plantas que se riegan con agua de lluvia. Los días de precipitación el agua de lluvia es acumulada en tanques subterráneos que se emplea para regar los canteros los días de sol. El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia.
- En los edificios de oficinas, 261 Della Paolera y el “Zetta Building” también se aprovecha el agua de lluvia para el riego de sus canteros. El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia.
- En MENDOZA SHOPPING se instaló un sistema de filtrado por osmosis inversa para el tratamiento de agua de condensado de las máquinas enfriadoras.
- En los centros comerciales MENDOZA SHOPPING y ALTO NOA se está analizando la recuperación de aguas grises para su uso en inodoros.

Residuos: Fomentamos la reducción de residuos y somos pioneros en la gestión para el reciclado. En todos nuestros centros comerciales se realiza la separación en origen en las dos fracciones Húmedos (no reciclables) y Secos (reciclables). En cuatro de ellos, Alto Rosario, Alcorta, Patio Bullrich, Alto Palermo y Distritos Arcos, se separa una tercera fracción denominada Orgánica, generada en la elaboración de alimentos de los locales gastronómicos. Estos residuos son recibidos por los Municipios para su compostaje. El material obtenido se emplea para el parquizado de bulevares y canteros públicos.

Seguimos trabajando para sumar más establecimientos y reducir los residuos enviados a los rellenos sanitarios. Trabajamos en un sistema de gestión de residuos que nos permite reciclar una fracción importante del material producido en nuestros establecimientos. A su vez, desarrollamos nuevas formas y oportunidades de integrarnos con organizaciones sociales y cooperativas de manera de valorar los materiales recuperados.

Trabajamos con los locatarios reforzando continuamente la correcta gestión de los residuos, comunicando a través de circulares, recorridas y capacitaciones. Recordando los materiales a separar en cada una de las tres fracciones (reciclables, húmedos y orgánicos), el color de bolsa correspondiente (según la normativa vigente) y los sectores de acopio de estos.

En este sentido, el programa de gestión de residuos busca reducir la fracción de basura, al mismo tiempo que aumentar los residuos reciclados. Este logro permitirá entender cómo los residuos pueden transformarse en recursos, evitando su disposición como basura en un relleno sanitario. A partir de la mejora de los indicadores, año tras año, se espera incorporar soluciones innovadoras que nos posicionen como referentes en la gestión de residuos a nivel comercial.

En las cocinas de los locales gastronómicos se generan aceites vegetales usados (AVU´s) que se emplean en frituras y cocción de alimentos. Desde la compañía promovemos la correcta gestión ambiental del aceite vegetal que usan los locatarios gastronómicos de nuestros centros comerciales. De esta forma se evita la contaminación del agua por no drenar los aceites por conductos habituales de cocina y dándole un segundo aprovechamiento a los recursos.

Programa de formación y capacitación

Se realizan capacitaciones y acciones dirigidas al personal de los shoppings, a los locatarios de los establecimientos y proveedores relacionados haciendo participe a las cooperativas de recuperadores urbanos para contar su experiencia, conocer su trabajo y la importancia de llevar a cabo una adecuada gestión de residuos.

Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el objetivo de impulsar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas, con foco en la educación, el bienestar humano y la inclusión social. Creemos en el poder del trabajo en red y en la articulación con organizaciones de la sociedad civil como motor de cambio, capaces de potenciar capacidades individuales y construir vínculos sostenibles a largo plazo.

Nuestro accionar se organiza en torno a tres ejes estratégicos que trazan caminos innovadores hacia una comunidad más equitativa e integrada:

“Cada acción que impulsamos parte de una escucha activa de las necesidades territoriales.”

- **Educación**: Impulsamos la formación, el acceso a la cultura y la investigación educativa como herramientas clave para el desarrollo personal y colectivo. A través de programas y alianzas, promovemos oportunidades tanto en el ámbito formal como no formal, con un enfoque basado en la diversidad y la identidad. Desde nuestros inicios, financiamos el Observatorio de la Educación, que genera datos confiables para la mejora de políticas públicas educativas. Desde 2024, formamos parte del órgano de gobernanza de la mesa de incidencia en Alfabetización y Educación Secundaria del Grupo de Fundaciones y Empresas (GDFE). Además, por décimo año consecutivo, apoyaremos a más de 60 estudiantes terciarios en su formación en Enfermería, contribuyendo a su ingreso al sistema de salud.

  “Nuestros programas priorizan la calidad, la escalabilidad y la sostenibilidad en el tiempo.”

- **Bienestar Humano**: Entendemos el bienestar como un derecho integral que abarca lo físico, lo emocional y lo social. Desde 2014, contribuimos con equipamiento y tecnología de última generación a hospitales y centros de salud de todo el país. Además, trabajamos junto a organizaciones especializadas en el abordaje de enfermedades específicas, y promovemos la formación continua de profesionales de la salud, entendiendo que el acceso a una atención médica de calidad requiere no sólo recursos, sino también capacitación y actualización constante. A través del Programa Nutrir, acompañamos de forma sostenida a 10 comedores comunitarios con la provisión de alimentos frescos: carnes, frutas, verduras y lácteos. En 2025, el programa se expandió con nuevos aliados y comedores, y fortaleció la articulación con organizaciones dedicadas al recupero de alimentos.

  “Trabajamos junto a organizaciones sociales con trayectoria, combinando conocimiento técnico, cercanía territorial y capacidad de gestión.”

- **Inserción e inclusión**: Abordamos dos desafíos centrales: la empleabilidad y la prevención de las violencias. Apoyamos a la Asociación Civil Diagonal, que ofrece formación y acompañamiento a personas mayores de 45 años, y financiamos el Observatorio +45, que produce conocimiento sobre los desafíos laborales de este grupo etario. En relación con las violencias, somos el principal financiador del Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje del Abuso en la Infancia, y trabajamos junto a Red por la Infancia en el desarrollo de certificaciones, guías de prevención y protocolos para entornos educativos, comunitarios y turísticos, con el fin de garantizar infancias libres de violencias.

Nuevas líneas de acción

En 2025, comenzamos a explorar temáticas emergentes como la salud mental y la longevidad activa, con el objetivo de identificar oportunidades de intervención innovadora ante desafíos crecientes que afectan el bienestar de las personas. Estas líneas abren el camino a nuevas alianzas y propuestas que refuercen nuestra visión de desarrollo humano integral.

“Exploramos nuevas temáticas emergentes como la salud mental, el envejecimiento activo y la inclusión digital, entendiendo su creciente relevancia social.”

Nuestro compromiso

En 2025 trabajamos junto a más de 79 organizaciones sociales y realizamos una inversión social directa de ARS 828.894.598.

“Evaluamos nuestros proyectos a través de indicadores cualitativos y cuantitativos que nos permiten mejorar continuamente.”

De cara al futuro, renovamos nuestro compromiso con la escucha activa, la producción de conocimiento y el acompañamiento territorial para construir soluciones colectivas con impacto real y sostenible.

Fundación Puerta 18

La Fundación Puerta 18 es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

En sus 17 años de trayectoria, más de 5.500 jóvenes se capacitaron de manera gratuita, y más de 350 lograron insertarse laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Este crecimiento sostenido reafirma el compromiso de la Fundación con la construcción de oportunidades reales para las juventudes. Gracias al reconocimiento de la IGJ bajo el artículo 81c, las donaciones recibidas continúan siendo deducibles de ganancias, lo que ha permitido fortalecer alianzas con empresas y ampliar el impacto de nuestras acciones.

La propuesta pedagógica de Puerta 18 sigue centrada en los intereses y necesidades de cada joven. Los educadores actúan como facilitadores, promoviendo un aprendizaje significativo en disciplinas como Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otras. Además, la Fundación cuenta con una Política de Protección de Infancias y Juventudes, delineada en base a los lineamientos de organismos internacionales, que garantiza un entorno seguro, respetuoso y cuidado para todos los participantes.

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +70 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #Digitar y #programarte becaron a 80 jóvenes para que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

Durante 2025, la Fundación Puerta 18 consolidó importantes avances institucionales que fortalecieron su misión de acompañar a jóvenes en el desarrollo de sus trayectorias educativas, personales y laborales. Se incorporó un nuevo rol específico de intermediación laboral, con el objetivo de potenciar el acompañamiento en la transición al mundo del trabajo, brindando herramientas concretas para la inserción profesional.

El espacio destinado a jóvenes de 13 a 18 años fue seleccionado como sede de las ACAP (Actividades de Aproximación al Mundo del Trabajo) del Gobierno de la Ciudad. Estas experiencias pedagógicas en territorio, dirigidas a estudiantes de 5.º año de escuelas secundarias, buscan acercarlos al mundo laboral, cultural y a la formación superior, promoviendo aprendizajes significativos en contextos reales y fortaleciendo su proyecto de vida. Con la expectativa de recibir a más de 100 estudiantes durante el año, esta iniciativa amplía el alcance de la Fundación y su articulación con el sistema educativo formal.

En línea con su compromiso con el tercer sector, la diversidad y la inclusión, la Fundación estableció nuevas alianzas con entidades como Contratá Trans, promoviendo la equidad en los procesos de selección y contratación, y con la Fundación Navarro Viola, que trabaja con personas mayores, generando espacios de intercambio intergeneracional y aprendizaje mutuo. Además, Puerta 18 se incorporó como miembro de RACI (Red Argentina para la Cooperación Internacional), una red que articula organizaciones para fortalecer capacidades institucionales y fomentar la

cooperación internacional. A través de esta membresía, participa en espacios de formación, articulación y fortalecimiento institucional, compartiendo experiencias y buenas prácticas con otras instituciones del país.

También se sostuvieron alianzas estratégicas con la Asociación Civil Minu, con quienes se desarrolló el videojuego educativo C35: Misión Derechos, una propuesta interactiva destinada a adolescentes para promover el conocimiento y ejercicio de sus derechos. En la misma línea, junto a la Fundación Encontrarse —que trabaja por una sociedad más justa, inclusiva y diversa— se impulsaron espacios de intercambio que enriquecieron la propuesta institucional.

En el plano comunicacional, la Fundación inició una nueva etapa junto a la agencia Alurralde, Jasper y Asociados, profesionalizando su estrategia de comunicación externa y fortaleciendo su posicionamiento institucional. En ese marco, se llevó a cabo una renovación integral del sitio web (puerta18.org.ar), mejorando la experiencia de navegación y el acceso a la información para jóvenes, familias, donantes y aliados.

También se profundizó el vínculo con IRSA. En este marco, se concretaron nuevas incorporaciones laborales de egresados en el área de tecnología, reafirmando el impacto del modelo formativo de Puerta 18 y su capacidad para generar oportunidades reales de empleo. Esta articulación estratégica se potenció además con la participación de empleados como voluntarios, quienes ofrecieron sesiones de coaching laboral, charlas sobre finanzas personales y orientación en recursos humanos, fortaleciendo así las habilidades blandas y la preparación para el mundo del trabajo de los y las participantes. Asimismo, una empleada realizó su práctica profesional como estudiante de Trabajo Social en la Fundación, lo que refleja el círculo virtuoso que esta alianza promueve y el potencial de seguir construyendo espacios compartidos de aprendizaje, inclusión y desarrollo profesional.

Fundación Museo de los Niños

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad, y potencia las actividades de los niños y niñas en el marco de la misma. Aquí, chicos y grandes se divierten, y aprenden jugando las actividades cotidianas que se llevan a cabo diariamente en una comunidad.

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora.

Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: “aprender haciendo” y “jugar y divertirse aprendiendo”.

El Museo está dedicado a chicos hasta 12 años, a sus familias, educadores y a través de todos ellos a la comunidad. Y para los más pequeños, hasta 3 años, tiene dos salas blandas especialmente construidas para estimular su actividad.

Además, cuenta con una Sala de Exposiciones y con un Auditorio donde se llevan a cabo espectáculos, capacitaciones, conferencias, presentaciones de libros y diversos eventos.

A través de las actividades programadas procuramos ofrecer a los niños y niñas una serie de experiencias de aprendizaje que originen acciones de solidaridad y compromiso con la sociedad en su conjunto, a través del juego, la imaginación y la participación.

Teniendo en cuenta estos puntos, recibimos la visita de aproximadamente 850.000 de visitantes, y se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsoreo.

Como todos los años, la fuente de ingresos provenientes del evento Anual de Vacaciones de Invierno, como así también de family days festejados por diferentes empresas e instituciones, y ventas anticipadas de entradas, resultó ser un sustento económico fundamental y habitual de la Fundación.

También se incrementaron las visitas escolares y los festejos de cumpleaños.

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- DE INTERÉS EDUCATIVO por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 1895
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- DE INTERÉS TURÍSTICO por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 281
- AUSPICIO de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N° 537

10.INFORMACIÓN BURSÁTIL

Bolsa de Comercio de Nueva York (NYSE) y Bolsas y Mercados Argentinos (ByMA)

Nuestros *Global Depository Shares* (“GDSs"), que representan 10 acciones ordinarias cada uno, cotizan en NYSE, bajo el símbolo “IRS”. Nuestros GDSs comenzaron a cotizar en la Bolsa de Comercio de Nueva York el 20 de diciembre de 1994 y fueron emitidos por el Bank of New York, Inc., en su carácter de depositario. Sin embargo, no se debe asumir que nuestros GDSs cotizarán a un múltiplo de 10 veces del precio por acción de la acción ordinaria. Nuestras acciones ordinarias cotizan en el ByMA bajo el símbolo “IRSA”. Nuestras acciones ordinarias comenzaron a negociarse en la ByMA en 1948.

El siguiente cuadro muestra los precios máximos y mínimos de cierre de nuestras acciones ordinarias en el ByMA y de nuestros GDSs en la Bolsa de Comercio de Nueva York en los períodos indicados:

	ByMA			NYSE		
	Acción	ARS por acción		GDS	USD por GDS	
	Volumen	Máximo	Mínimo	Volumen	Máximo	Mínimo
Ejercicio 2023						
1er Trimestre	13.376.018	141,66	102,47	3.888.792	4,84	3,51
2do Trimestre	7.769.607	183,94	127,32	4.019.334	5,41	4,11
3er Trimestre	8.216.691	276,83	178,36	7.224.254	7,69	5,18
4to Trimestre	11.154.070	449,35	251,93	5.223.268	8,79	5,66
Anual	40.516.386	449,35	102,47	20.355.648	8,79	3,51
Ejercicio 2024						
1er Trimestre	2.106.152	638,16	438,47	6.158.696	8,92	6,34
2do Trimestre	15.416.865	939,85	513,30	8.067.280	9,35	5,84
3er Trimestre	19.796.841	1.184,95	781,45	10.299.631	9,39	7,54
4to Trimestre	20.690.816	1.406,00	975,65	10.176.862	11,54	8,91
Anual	58.010.674	1.406,00	438,47	34.702.469	11,54	5,84
Ejercicio 2025						
1er Trimestre	23.199.455	1.462,34	1.110,03	10.444.538	11,73	8,14
2do Trimestre	21.226.319	1.930,00	1.365,81	11.208.117	17,45	11,02
3er Trimestre	20.531.005	1.935,00	1.550,00	10.234.062	16,10	12,81
4to Trimestre	14.806.525	1.840,00	1.560,00	9.432.233	15,77	11,50
Anual	79.763.304	1.935,00	1.110,03	41.318.950	17,45	8,14

Fuente: Bloomberg.

Dividendos

De conformidad con la ley argentina, solamente se permite la distribución y pago de dividendos a los accionistas si surgen de nuestras ganancias netas y realizadas conforme a los estados financieros anuales aprobados por nuestros accionistas. La declaración, monto y pago de dividendos debe ser aprobada en nuestra asamblea anual ordinaria de accionistas. La aprobación exige el voto favorable de la mayoría de las acciones con derecho a voto representadas en la asamblea de accionistas.

De conformidad con las leyes argentinas que rigen a las sociedades y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas de cada ejercicio económico se deben distribuir del siguiente modo:

- 5% a fondo de reserva legal, hasta el 20% de nuestro capital social;
- un monto determinado en la asamblea de accionistas se asigna a remuneración de nuestros Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora. Una estimación de este monto fue provisionado al cierre del ejercicio e incluido dentro del resultado neto del ejercicio;
- fondo de reserva facultativa, reserva para contingencia, a una nueva cuenta o a cualquier fin que determine la asamblea de accionistas.

De acuerdo con las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas dentro de los 30 días de la resolución que aprueba su distribución. En el caso de dividendos en acciones, las acciones se deben entregar a los accionistas dentro de los tres meses de la asamblea de accionistas anual ordinaria que los aprueba.

El cuadro que sigue presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados, cada uno pagado totalmente en acciones ordinarias para los ejercicios mencionados.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2025	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2025	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas
	(ARS millones)	(ARS)	(ARS millones)	(ARS)
2019[1]	-	-	-	-
2020[2]	-	-	-	-
2021[3]	-	-	-	-
2022	-	-	-	-
2023[4]	39.732	49,5679082	4.340	5,4143806
2023[5]	140.416	175,1253223	21.900	27,3134505
2024[6]	227.041	313,8444134	64.000	88,4687833
2024[7]	80.191	111,0216216	55.000	76,1457478
2025[8]	108.970	152,6997276	90.000	126,1171278

(1) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,01109 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.
(2) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,004046 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.
(3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,002614 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.
(4) Dividendo en efectivo pagado el 8 de noviembre de 2022
(5) Dividendo en efectivo pagado el 5 de mayo de 2023
(6) Dividendo en efectivo pagado el 12 de octubre de 2023
(7) Dividendo en efectivo pagado el 9 de mayo de 2024
(8) Dividendo en efectivo pagado el 5 de noviembre de 2024

11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

De cara al próximo ejercicio, el escenario macroeconómico combina señales de recuperación con elementos de incertidumbre asociados al contexto político. En octubre próximo se celebrarán elecciones legislativas en Argentina, que podrían redefinir la composición del Congreso y el rumbo económico del país, con impacto en la confianza, la inversión y el consumo.

Continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, con la convicción de que nuestras propuestas de servicio y experiencia seguirán generando valor para consumidores y marcas. Observamos un mayor interés de marcas internacionales por desembarcar en el país, lo que podría enriquecer el mix comercial de nuestros shoppings y fortalecer su propuesta de valor.

En oficinas, esperamos que continúe la tendencia positiva en ocupación, con estabilidad en los valores de renta y preferencia por activos bien ubicados y sustentables. En hotelería, el principal desafío sigue siendo la competitividad cambiaria, aunque mantenemos una visión constructiva sobre el potencial del turismo receptivo en el mediano plazo.

En materia de desarrollos, seguiremos avanzando con la comercialización y ejecución de los proyectos residenciales en Caballito, Polo Dot y Edificio Del Plata, al tiempo que consolidamos los avances en La Plata y en el desarrollo de largo plazo de Ramblas del Plata, el proyecto urbano más ambicioso de la historia de IRSA.

Asimismo, continuaremos trabajando en la reducción y eficiencia de la estructura de costos, y evaluando distintas herramientas financieras, económicas y/o corporativas que permitan fortalecer la posición competitiva de la Sociedad y contar con la liquidez necesaria para afrontar sus obligaciones. Estas herramientas podrán incluir la disposición de activos en forma pública y/o privada —tanto inmuebles como valores negociables—, la emisión de acciones, obligaciones negociables, programas de recompra de acciones, entre otros instrumentos alineados con los objetivos estratégicos.

Mirando hacia adelante, seguiremos desarrollando proyectos innovadores que integren lo comercial y lo residencial, con foco en la experiencia, la calidad y la sustentabilidad. Aunque el entorno económico plantea desafíos, confiamos en la solidez de nuestro portafolio y en la capacidad de nuestro equipo para seguir ejecutando con éxito la estrategia de negocio y generando valor.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha
2 de septiembre de 2025
Por Comisión Fiscalizadora

Marcelo Héctor Fuxman
Síndico Titular

Eduardo S. Elsztain
Presidente

ANEXO I

INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (en adelante, la "Compañía" o la "Sociedad"), emite de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 797/2019 de la Comisión de Valores (CNV) su Informe sobre el Código de Gobierno Societario, conforme a las buenas prácticas de gobierno corporativo que aplica la Compañía y del accionar del Directorio, dadas sus responsabilidades de administración y supervisión establecidas por la Ley General de Sociedades, el Estatuto de la Compañía, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.

II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.

III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.

IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.

V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

Los valores que orientan el accionar de la Compañía, y que han sido fundamentales en el desarrollo de sus negocios, son adoptados por sus directivos y empleados. Estos valores se centran en la pasión en el negocio, la búsqueda continua de oportunidades en una constante evolución y focalización centrada en el desarrollo de las comunidades, la confianza y diversidad como eje central para el enriquecimiento de las relaciones de trabajo y el constante aprendizaje que inspira a los integrantes de la Compañía. Estos valores se traducen en la promoción de la transparencia, la integridad y la ética en todas las operaciones. Están alineados con la visión de la Compañía de ser líder en el desarrollo urbano en Argentina, generando nuevos lugares y experiencias icónicas que dejen una huella positiva en la vida de las personas. Esta visión se concreta en la misión de transformar espacios en lugares que mejoren la vida urbana, siempre pensando en las personas.

Estas definiciones permiten establecer una dirección estratégica clara que se alinea con las actividades y objetivos a largo plazo de la Compañía.

2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate su implementación. Asimismo, el Directorio a través de sus integrantes, ejerce el control y supervisión de la gestión de la Compañía.

El Comité Ejecutivo analiza y define las directrices estratégicas para la posterior evaluación de su cumplimiento por parte del Directorio incluyéndose en esa definición los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario que son informados en el reporte de sustentabilidad de la Compañía.

En oportunidad de aprobación de los estados financieros, el Directorio realiza además el seguimiento del desarrollo de las medidas estratégicas acordadas, a través de la información que brinda la Gerencia General y las gerencias de primera línea convocadas, definiendo los ajustes que se consideren necesarios tanto por circunstancias propias de la Compañía como por el contexto en el que se desarrollan los negocios, manteniendo como meta la consecución de los objetivos fijados en el plan de negocios y el compromiso asumido para el desarrollo de una gestión sustentable en materia ambiental, social y de gobierno, la que se refleja en el Reporte de Sustentabilidad de la Compañía.

3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía a través de reuniones trimestrales que el Directorio mantiene con la Gerencia General en las que se presenta un informe sobre la marcha de la Compañía, con detalle de la gestión económica, financiera y el desarrollo de los temas relevantes de los diferentes segmentos y unidades de negocios.

Asimismo, a solicitud del Directorio o del Gerente General, puede requerirse la participación de gerentes de primera línea para considerar temas relacionados con su responsabilidad.

La Compañía dispone, para su gestión, de políticas y normas de control interno, focalizadas en la mejora continua de su sistema de control.

Adicionalmente, por tratarse de una empresa listada bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC), debe en cumplimiento de la Ley Sarbanes-Oxley emitir una certificación anual donde declara que los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica de la empresa. Dicha certificación es una evaluación de la efectividad de los controles internos y la seguridad de los sistemas informáticos, realizada en base al Marco Integrado de Control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“Informe COSO – 2013) y al Marco de Ciberseguridad del Instituto Nacional de Estándares Técnicos de EEUU (NIST Cybersecurity Framework).

4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía reconoce la importancia de una gestión ética y eficiente, que no solo garantice el cumplimiento legal, sino que también promueva la transparencia y la confianza, protegiendo así a los accionistas y otras partes interesadas. Para lograrlo, el Directorio aprueba anualmente este Código de Gobierno Societario, que establece las prácticas corporativas aplicables a la Sociedad.

Además, la Compañía cuenta con la Gerencia de Compliance, que depende de la Presidencia y del Comité de Auditoría, Esta gerencia da cumplimiento al modelo de Compliance de la Sociedad y tiene a su cargo la gestión de riesgos a los que está expuesta la Compañía y a través de la Gerencia de Gobierno Corporativo se emiten y actualizan políticas de gobierno y prácticas internas para afianzar las estructuras de gestión y de control efectuando recomendaciones para el fortalecimiento de las estructuras internas de gobierno a fin de afianzar la independencia de los órganos societarios.

La Gerencia de Compliance también colabora estrechamente con la Secretaría Corporativa en asuntos relacionados con el Directorio y sus comités, como el Comité de Auditoría y el Comité Ejecutivo. Asimismo, mantiene reuniones periódicas con la Alta Gerencia y la Presidencia.

5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica.

La designación de los miembros del Directorio por parte de los accionistas considera tanto las competencias técnicas y profesionales de los candidatos como su disponibilidad para desempeñar las funciones requeridas. Los directores de la Compañía se dedican plenamente a las responsabilidades que asumieron teniendo en claro el tiempo que ello insume basado en el compromiso y profesionalismo que cada uno de ellos tiene, utilizando los recursos profesionales y técnicos necesarios para ejecutar sus funciones de manera eficiente respecto de la revisión, supervisión, monitoreo y aprobación de los asuntos que se presentan en el desarrollo de la actividad societaria. Cabe destacar que algunos directores también asumen roles ejecutivos, lo que refuerza su compromiso con la Compañía.

Con la designación de nuevos directores, la Gerencia de Compliance y la Secretaría del Directorio proporcionan un paquete amplio de información que abarca aspectos del negocio, los mercados en los que opera la Compañía, el funcionamiento de los órganos societarios, la estructura interna y un recordatorio de las responsabilidades asociadas a la función como directores y como integrantes de Comités, cuando así les fuera requerido.

La Compañía se encuentra trabajando en la preparación del reglamento del Directorio con las reglas de su funcionamiento para acceso tanto de los directores como de partes interesadas en general.

El Directorio dispone de la colaboración de Comités, algunos regulatorios y otros relevantes para el desarrollo estratégico de los negocios y el posicionamiento en el mercado. La participación de directores en los comités favorece el conocimiento directo de las problemáticas que trata cada uno de ellos, agregando valor por su involucramiento, conocimiento y experiencia. Estos comités tienen su reglamento interno y en cada caso están integrados por: **Comité de Auditoría**, directores independientes; **Comité Ejecutivo**, por directores ejecutivos; **Comité de Ética** en primera instancia por directores ejecutivos y **Comité de Riesgo Financiero** por directores ejecutivos, Gerencia General, Gerencia de Finanzas y Gerencia de Compliance.

B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA

Principios

VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.

VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.

VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones

La Compañía cumple esta práctica.

A través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa se convoca a las reuniones de Directorio. La Secretaria, a requerimiento del Presidente procede a convocar a reunión de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día, la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes en función al tema a ser considerado y el material correspondiente, distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis. De esta manera se proporciona a los directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente.

Asimismo, tanto el Presidente del Directorio como la Secretaría Corporativa se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para canalizar y atender cualquier consulta y/o aclaración que se requiera vinculada con el ejercicio de sus funciones. Tal comunicación se realiza de manera fluida a través de correos electrónicos, teléfono, reuniones presenciales o por videoconferencias.

7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.

La Compañía aplica esta práctica.

Durante el presente ejercicio, el Directorio implementó un proceso formal de evaluación de su desempeño y gestión, tanto a nivel colectivo como individual. Para ello, se diseñó y aplicó un cuestionario de autoevaluación que incorporó indicadores no financieros vinculados con la gestión del Directorio y la calidad de sus procesos decisorios. Cada integrante del Directorio completó la autoevaluación y la Gerencia de Gobierno Corporativo analizó los resultados, elaborando un informe con las conclusiones.

8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.

La Compañía aplica esta práctica.

En tal sentido, el Presidente del Directorio se ocupa activamente de generar un espacio de debate y constante mejora entre los miembros del Directorio, orientado a la toma de decisiones de manera clara e informada. Por ello, en el seno del Directorio se otorga espacio a cada uno de sus miembros para exponer su opinión respecto a los temas a ser considerados, se brinda capacitación y se remite información y documentación en forma anticipada para su consideración.

Es importante mencionar que los directores con funciones ejecutivas tienen además contacto permanente con las distintas áreas de la Compañía, favoreciendo un conocimiento detallado y actualizado del negocio y su gestión diaria.

Asimismo, los directores independientes integrantes del Comité de Auditoría, debido al cumplimiento de sus responsabilidades dentro del Comité, disponen también del conocimiento de la gestión de los negocios.

9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.

La Compañía aplica esta práctica.

La Secretaria Corporativa se encuentra tercerizada en los asesores legales externos de la Compañía y tiene a su cargo llevar a cabo las tareas de coordinación de las reuniones de Directorio y Asamblea de Accionistas. Asiste al Presidente en la preparación, comunicación y cumplimento del orden del día de las reuniones de Directorio y en las Asambleas de Accionistas; coordina la distribución con anticipación a los miembros del Directorio de la documentación e información necesaria para las reuniones de Directorio y asiste a las reuniones con el claro objeto de asentar en los libros de actas lo tratado en las mismas Asimismo, coordina el registro de los accionistas a las asambleas y colabora en la preparación y desarrollo de éstas. Sin perjuicio de la delegación de funciones administrativas, el Presidente mantiene una completa supervisión de las reuniones sociales exigidas por la normativa vigente.

10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento, la Compañía no dispone de un plan de sucesión para la Gerencia General. Actualmente el rol de Presidente del Directorio coincide con el de Gerente General o *Chief Executive Officer*. Por otra parte, está delegada por el Directorio en el Comité Ejecutivo la responsabilidad de designar a los miembros de la Alta Gerencia, incluida la posición de Gerente General. Este comité cuenta con el apoyo de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer el perfil requerido, las competencias y las aptitudes del candidato, asegurando que estén alineados con la visión, misión y valores de la Sociedad. Además, la Compañía considera que su equipo gerencial, gracias a su desempeño, competencias y experiencia en el negocio, está en una posición favorable para realizar, eventualmente, una selección interna para el cargo de Gerente General.

C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio de IRSA está integrado por doce miembros titulares, de los cuales cuatro revisten la condición de independientes según los criterios establecidos por la Comisión Nacional de Valores (CNV) y la Securities and Exchange Commission (SEC). De estos directores independientes, tres forman parte del Comité de Auditoría.

Los directores independientes aportan una valiosa experiencia profesional y empresarial, desempeñando un papel importante en las decisiones del Directorio. Su participación contribuye a una mayor transparencia y equidad en el proceso de toma de decisiones y en el equilibrio de los intereses de los accionistas y otras partes interesadas.

Los antecedentes de los directores incluidos los independientes están disponibles en la página web de la compañía: https://www.irsa.com.ar/gobierno-corporativo/#estructura.

12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.

La Compañía no aplica esta práctica.

La Compañía hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones por ser facultad de la Asamblea General de Accionistas la designación de los miembros del Directorio.

El proceso de postulación y de recomendación de futuros directores que se presenta a la Asamblea se realiza en el seno del Directorio luego de analizar y evaluar en conjunto por sus miembros a los candidatos, considerando lineamientos generales de independencia, diversidad, competencia, reputación ética. profesionalismo, conocimientos del negocio y de gestión. Asimismo, previo a cada Asamblea anual, la Compañía pone en conocimiento de sus accionistas y del público en general, a través de su página web, los perfiles profesionales y experiencia de cada uno de los candidatos propuestos a los efectos de que los accionistas cuenten con la información necesaria al momento de emitir su voto.

13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.

La Compañía no aplica esta práctica.

Como se ha indicado en la práctica anterior, si bien la Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, en el proceso de selección de candidatos para eventuales reemplazos por vencimiento de mandato y/o cualquier otra circunstancia, se evalúan diferentes aspectos además de la experiencia profesional, como habilidades y competencias de los postulantes con el fin de asegurar un órgano de administración alineado con la misión, visión y valores de la Compañía y que asegure la calidad en la gestión. De acuerdo con lo mencionado, la designación de los miembros del Directorio corresponde a la Asamblea de Accionistas.

14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros

La Compañía aplica esta práctica.

Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance.

Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

D) REMUNERACIÓN

Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia – liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Por el momento la Compañía no evalúa la conformación de un Comité de Remuneraciones. En cuanto a las remuneraciones al Directorio, la Ley General de Sociedades define que debe ser determinada por la Asamblea General de Sociedades, si no hubiera previsiones estatutarias al respecto, en base a los previsiones y límites legales y teniendo además en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Con relación a las remuneraciones de la Alta Gerencia y de acuerdo con el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer sus remuneraciones en base a pautas de evaluación por objetivos operativos y estratégicos y el análisis de remuneraciones para puestos similares en el mercado.

16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.

La Compañía no aplica esta práctica.

El objetivo de la práctica se cumple, pero no a través de un Comité de Remuneraciones sino utilizando herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. De acuerdo con lo mencionado en la práctica 15, el monto máximo de la remuneración total de los miembros del Directorio lo determina la Asamblea Anual

de Accionistas en base a las limitaciones impuestas, por el artículo 261 de la Ley General de Sociedades (máximo del 25% de las utilidades de la Compañía, 5% cuando no exista distribución de dividendos y podrá incrementarse proporcionalmente a la distribución hasta alcanzar 25% de las utilidades). En el supuesto de directores que realicen comisiones especiales o actividades técnicas o administrativas (ejecutivas), las citadas limitaciones pueden excederse y exceptuarse con el tratamiento y aprobación expresa de la Asamblea Anual donde será el voto de la mayoría de los accionistas el que determinará la aceptación de la propuesta o su modificación.

Además, previamente a la fecha de la Asamblea, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios a proponer, evaluando el monto total respecto de los resultados del ejercicio y otras valoraciones como la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación brindada para el ejercicio de la función, la experiencia, reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Con respecto a la remuneración de la Alta Gerencia, el Comité Ejecutivo, en uso de la facultad delegada por el Directorio según el Estatuto Social y disponiendo de la colaboración de la Gerencia de Recursos Humanos, considera un esquema de compensación que se ajusta según el nivel de responsabilidad y la complejidad del puesto, basándose en encuestas realizadas por consultoras especializadas para empresas de similar prestigio y que consideran factores como : actividad de la empresa, tamaño organizacional y resultados financieros del negocio. Además del salario fijo, la Compañía implementa un esquema de compensación variable que está vinculado tanto a los resultados obtenidos, como al desempeño individual del empleado. Este esquema variable busca alinear los incentivos de los empleados con el éxito organizacional, motivando a todos los niveles a contribuir de manera activa al logro de los objetivos empresariales. Para los niveles de Alta Gerencia además del componente variable vinculado a resultados anuales, se ofrece un esquema de incentivos a largo plazo. Los mismos, están diseñados para garantizar la continuidad en la ejecución de la estrategia a largo plazo, así como la retención de los talentos claves que lideran la organización.

E) AMBIENTE DE CONTROL

Principios

XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.

XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.

XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.

XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.

La Compañía aplica esta práctica.

El Directorio realiza acciones tendientes a identificar, evaluar y mitigar la exposición de la Compañía a los riesgos estratégicos, financieros, operacionales y de gobierno corporativo. El Directorio con la participación del Comité Ejecutivo, evalúa en forma permanente la actividad empresarial de la Compañía, lo que incluye los riesgos, las oportunidades que ofrecen las condiciones de mercado de cada momento y el cumplimiento de los objetivos operativos y estratégicos del negocio.

Como parte de su práctica habitual de gestión de riesgos, monitorea en forma permanente, a través del Comité de Riesgos Financieros, las inversiones y los riesgos inherentes.

La Compañía ha aprobado una Política de gestión integral de riesgos con el objetivo de definir el marco general de actuación para la gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta. Todos sus gerentes son responsables de asegurar una adecuada gestión e identificación del riesgo en sus respectivas áreas, implementar planes de mitigación y controles necesarios y dar cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes: La aplicación de la Política Anticorrupción; forma parte de las medidas que lleva adelante la Compañía para la mitigación de riesgos.

La Política de gestión integral de riesgos establece las roles y responsabilidades de las áreas que participan en la gestión de riesgos y menciona las principales categorías, a saber:

- Riesgos operacionales;
- Riesgos de gobierno corporativo;
- Riesgos financieros.

Existen además áreas de monitoreo y seguimiento de forma tal que se asegure el cumplimiento de esta política.

La Compañía tiene también una política de gestión de riesgos financieros con el propósito de definir el marco general de actuación para la gestión de riesgos financieros a los que se enfrenta. Dicha política define los roles y miembros que participan regularmente del Comité de Riesgo Financiero.

Asimismo, se aplica un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos que afecten la información contable, utilizando el marco integrado de control interno emitido por el Commitee of Sponsoring Organization of the Tradeway Commission (“Informe COSO 2013”) para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre confiabilidad de los estados contables.

Por otra parte, en los Estados Financieros de la Compañía se incluye una nota sobre “Administración de riesgo”, en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta. Adicionalmente en oportunidad de presentar el informe 20-F ante la SEC, se hace una descripción de los factores de riesgo que amenazan el logro de los objetivos de la Compañía.

18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.

La Compañía aplica esta práctica.

La Compañía cuenta con la Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente a la Presidencia. Las gerencias de Compliance y de Gestión del Riesgo y Auditoria mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

Anualmente, se realiza la presentación del Plan de Anual de Gestión de riesgos y Auditoría al Comité de Auditoría, incluyendo las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia en base a la evaluación de riesgos, los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas, para lo cual el área cuenta con los recursos humanos y técnicos necesarios para su implementación.

En forma periódica, la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría presenta informes de avance al Comité de Auditoría para monitorear el seguimiento del plan, que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos.

Anualmente el Comité de Auditoría evalúa el desempeño de la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría en los temas de su competencia, dando cuenta de ello en su informe anual que es presentado al Directorio.

19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.

La Compañía aplica la práctica.

Los profesionales a cargo de la función de Gestión del Riesgo y Auditoría son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa.

El gerente de Gestión del Riesgo y Auditoría cuenta con la certificación internacional emitida por el Institute of Internal Auditors (IIA) y el área a su cargo utiliza las normas internacionales según corresponda.

La gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría está formada por personal entrenado en la materia, no sólo por su formación y capacitación sino por su experiencia en el área.

20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.

La Compañía aplica esta práctica.

El Comité de Auditoría de la Compañía está integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por directores independientes, cumpliéndose de esta forma con lo establecido por la normativa que le es aplicable de la CNV y de la SEC. El número de miembros que lo integran es de tres (3) directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

El Comité de Auditoría se rige por su propio Reglamento Interno que se encuentra inscripto ante la Inspección General de Justicia. Su función principal es colaborar con el Directorio, como órgano colegiado, en las tareas de supervisión y monitoreo constante en la elaboración de la información financiera, evaluación de riesgos y controles internos, entre otras funciones previstas por el art. 110 de la Ley 26.831.

Los miembros del Comité de Auditoría de la Compañía revisten, como se indicó, el carácter de independientes y cuentan con el conocimiento del negocio, financieros, contable y legal, además de experiencia profesional para desarrollar en forma eficiente su labor.

21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.

La Compañía aplica esta práctica.

La propuesta de designación de los Auditores Externos, que anualmente el Directorio presenta a la Asamblea Anual, es considerada previamente por el Comité de Auditoría. En su evaluación, el Comité tiene en cuenta la idoneidad profesional de la firma de Auditoría Externa, su trayectoria a nivel nacional e internacional, políticas de independencia, la aplicación de estándares internacionales para el desarrollo de su trabajo y en caso de considerarse, la renovación de su contratación, el Comité toma en cuenta el desempeño de la Auditoría Externa, el conocimiento y comprensión del negocio, de la estructura organizacional de la Compañía y de su sistema administrativo y de control.

En oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité presenta su Informe Anual de Gestión en el que se incluye su evaluación anual del desempeño de Auditoría Externa considerando las reuniones que se mantuvieron con los auditores externos durante el año, como mínimo cada tres meses, en oportunidad de la revisión de los Estados Financieros trimestrales y el Anual y también previo a la presentación del 20-F ante la SEC.

F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

Principios

XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.

XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos sus accionistas.

22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.

La Compañía aplica esta práctica

La Sociedad tiene su Código de Ética aprobado por el Directorio y en el que se establecen los principios éticos, de transparencia e integridad que guían el accionar de directores, gerentes, empleados y el de terceras partes que se relacionan con la Compañía.

La Compañía ha publicado su Código de Ética en su sitio web (https://www.irsa.com.ar/gobierno-corporativo/#codigoetica) y todos sus empleados y directivos deben aceptarlo expresamente. De manera regular, la Compañía lleva a cabo campañas para recordar la importancia de cumplir con el Código, promoviendo una comprensión clara de su contenido. Esto garantiza que los empleados no puedan alegar desconocimiento del Código como justificación para cualquier transgresión.

La Compañía ha puesto a disposición canales para reportar presuntas irregularidades o prácticas indebidas que violen el Código. Estos reportes pueden realizarse de forma anónima, y se garantiza la confidencialidad del denunciante.

El Directorio asegura la correcta administración del Código a través del Comité de Ética, que se encarga de abordar cualquier infracción cometida. El Comité evalúa y decide el tratamiento y la resolución correspondientes o determinando si el asunto debe ser derivado a la Gerencia de Recursos Humanos o, a la Gerencia General o al Comité Ejecutivo. Además, el Comité de Ética analiza el impacto de la infracción en los intereses y la reputación de la Compañía, y, en colaboración con la Gerencia de Recursos Humanos, establece la sanción adecuada, coordinando en algunos casos con la Gerencia General o el Comité Ejecutivo según sea necesario.

Además, en situaciones de conflicto de intereses, el Comité de Ética, con el apoyo de la Gerencia de Compliance y Recursos Humanos, analizará la situación y determinará las acciones a seguir.

23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Compañía tiene definido un Programa de Integridad basado en el compromiso asumido por el Directorio de la Compañía en valores, cultura, ética y transparencia que guía el comportamiento en los negocios y en la consecución de sus objetivos a través de la aplicación de las mejores prácticas corporativas.

Este programa incluye Código de Ética, Comité de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad, y que incluyen a las políticas de anticorrupción, de conflicto de intereses, de la prohibición de aplicar de represalias a empleados y terceros que efectúen denuncias de buena fe.

El Directorio se encuentra comprometido con el Programa, estableciendo la evaluación y revisión periódica del mismo, considerando la posibilidad de modificaciones, actualizaciones o incorporación de nuevas prácticas corporativas que resulten obligatorias en su aplicación o necesarias y convenientes en su consideración. El Programa también incluye la capacitación periódica tanto al Directorio como al resto de la organización.

24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores

La Compañía aplica esta práctica.

El Código de Ética de la Compañía establece principios éticos y pautas de comportamiento tanto a nivel individual como empresarial. De acuerdo con el Código, directores, gerentes y empleados deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Para abordar estos conflictos, la Compañía también aplica su Política de Conflicto de Intereses.

El Comité de Auditoría tiene la responsabilidad de proporcionar al mercado información sobre operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con miembros de los órganos sociales o accionistas controlantes.

En cuanto a las transacciones entre partes relacionadas, la Compañía aplica su política correspondiente y detalla estas operaciones en sus estados financieros. Las transacciones que superen el límite establecido por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de la CNV son consideradas por el Comité de Auditoría antes de ser tratadas por el Directorio. El Comité evalúa si las condiciones de estas operaciones son razonablemente adecuadas en comparación con las condiciones de mercado para transacciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría se toman en cuenta durante la revisión que realiza el Directorio sobre estas operaciones. Posteriormente, se informan como “Hecho Relevante” ante la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía, garantizando así el cumplimiento de las prácticas establecidas.

G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS

Principios

XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.

La Compañía cumple con esta práctica.

El sitio web de la Compañía www.irsa.com.ar pone a disposición del público en general la posibilidad de acceder a información institucional, su política y gestión de sustentabilidad y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores y ASG que tiene dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores.

26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.

La Compañía aplica esta práctica.

La Sociedad considera relevante la identificación de sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan su inclusión en la estrategia y en las acciones y decisiones adoptadas por la dirección. Esta identificación se encuentra reflejada en el Reporte de Sustentabilidad anual de la Sociedad, que es presentado y publicado en su página web. Las partes interesadas identificadas son las siguientes:

- Accionistas, Inversores e Instituciones Financieras
- Colaboradores
- Locatarios y clientes
- Proveedores
- Gobierno y organismos de control
- Comunidades
- Directores

A través del sitio web se brinda acceso a la información pública de la Compañía para todos los grupos de interés y establece canales de contacto con las Gerencias de Recursos Humanos, Relación con Inversores y ASG para consultas relacionadas con el desarrollo de los negocios, la evolución de los resultados financieros, la gestión de la compañía en materia de sustentabilidad, y el interés en formar parte de la organización, entre otros temas.

27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un "paquete de información provisorio" que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.

La Compañía cumple con esta práctica.

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

Toda la información publicada por la Sociedad de manera trimestral, como balances, reseñas y memoria, se encuentra en el sitio web a disposición de los accionistas, quienes también tienen la posibilidad de participar de las conferencias virtuales que se realizan cada trimestre donde se presentan y explican los resultados.

La Compañía sigue trabajando con empeño considerando los estándares del mercado para brindar suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas.

28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.

La Compañía cumple con esta práctica.

El estatuto social de la Compañía prevé actualmente la realización de asambleas de accionistas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras.

Asimismo, y tal como se expresó en la práctica 27, con anterioridad a la celebración de cualquier asamblea de accionistas, la Compañía a través de la Gerencia de Relación con Inversores genera un canal de comunicación fluido con los accionistas a través del envío de información por vía electrónica, además de las publicaciones de rigor que deben realizarse a través de la Autopista de Información Financiera o en los mercados con los que opera la Compañía. El objetivo primordial es brindar a los accionistas información clara, concisa y ordenada para su debido análisis con el fin de que puedan realizar las consultas que estimen pertinentes previo o durante la asamblea.

29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.

La Compañía no aplica esta práctica.

Sin perjuicio de no contar con una política de distribución de dividendos, anualmente, antes de la Asamblea General de Accionistas, el Directorio, a través del Comité Ejecutivo, evalúa la propuesta de distribución de dividendos. Esta evaluación se basa en los resultados económicos obtenidos por la Sociedad y en la información disponible sobre:

- Las inversiones contempladas en el plan estratégico anual de la Sociedad.
- La situación financiera actual y las proyecciones a corto y mediano plazo.
- El nivel de deuda de la Compañía y los vencimientos a corto plazo.
- Las perspectivas económicas tanto del desarrollo del negocio como de la economía local e internacional.

Luego de este análisis, se elabora una propuesta que es presentada al Directorio para su consideración y de ser aprobada, se incluye como un punto en la convocatoria a la Asamblea General de Accionistas. Posteriormente, en la Asamblea Anual, el Presidente del Directorio, la comunicará a los accionistas durante la Asamblea Anual. Posteriormente, los accionistas decidirán su aceptación, modificación o rechazo mediante votación mayoritaria.

Eduardo S. Elsztain
Presidente y CEO

IRSA