



Memoria y Estados Financieros

Ejercicio 2026

1. PERFIL CORPORATIVO	3
2. CARTA A LOS ACCIONISTAS	5
3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO	7
4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES.....	48
5. MARCO NORMATIVO	51
6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA	58
7. NUESTRA DEUDA	79
8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN.....	80
9. SUSTENTABILIDAD.....	91
10. INFORMACIÓN BURSÁTIL	98
11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO	100

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 2026, 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:

Concluimos un muy buen ejercicio, con sólidos resultados en nuestros distintos segmentos de negocio e importantes avances en nuestra estrategia de crecimiento. Durante el año ampliamos nuestro portafolio, continuamos desarrollando proyectos estratégicos y fortalecimos nuestra posición financiera, en un contexto de mayor estabilidad macroeconómica y previsibilidad para la inversión.

Los resultados del ejercicio reflejan la solidez de nuestro modelo de negocios. Alcanzamos ingresos consolidados por ARS 657.599 millones y un EBITDA Ajustado de ARS 288.495 millones, que medido en dólares representó un récord histórico para la compañía. Asimismo, registramos una ganancia neta de ARS 420.977 millones. Nuestros tres segmentos de renta —centros comerciales, oficinas y hoteles— continuaron demostrando resiliencia y capacidad de generación de valor, sustentados en la calidad de nuestros activos, elevados niveles de ocupación y una gestión activa del portafolio.

Uno de los principales hitos del año fue la expansión de nuestro portafolio de centros comerciales. Adquirimos Al Oeste Shopping, en Haedo, actualmente en proceso de reacondicionamiento integral para su reconversión en un centro comercial de formato outlet, cuya apertura está prevista para el primer semestre del PF 2027, y Los Gallegos, en Mar del Plata, una de las ciudades más importantes del interior del país y un mercado con un gran potencial de desarrollo, impulsado por su relevancia comercial y turística. Con estas adquisiciones, nuestro portafolio alcanzó un total de 18 centros comerciales, con más de 410.000 m2 de superficie bruta locativa. Estas inversiones reafirman nuestra convicción respecto del potencial de largo plazo del sector y consolidan a IRSA como el principal operador de centros comerciales de la Argentina.

Durante el ejercicio, las ventas de nuestros locatarios mostraron una caída en términos reales, explicada principalmente por un efecto precio, mientras que el flujo de visitantes y la cantidad de tickets se mantuvieron estables. Este desempeño se dio en un contexto de transformación del sector retail, impulsado por la apertura económica y el ingreso de nuevas marcas internacionales, proceso que creemos contribuirá a fortalecer la oferta comercial y la experiencia de nuestros centros comerciales en el mediano plazo. A pesar de la retracción del consumo, nuestros ingresos evolucionaron en línea con la inflación, sustentados en los alquileres fijos y en el crecimiento de otras líneas de ingresos, como estacionamientos, stands y publicidad no tradicional, demostrando una vez más la resiliencia de nuestro modelo de negocios.

En el segmento de oficinas mantuvimos plena ocupación en nuestros edificios premium y dimos un paso muy importante con el lanzamiento de un nuevo edificio corporativo para Mercado Libre, que ampliará e integrará el edificio Zetta dentro del complejo Polo Dot. Este proyecto reafirma nuestra visión sobre la demanda sostenida por espacios corporativos de alta calidad y el valor de desarrollar proyectos urbanos integrales que combinen usos comerciales, corporativos y residenciales.

Los desarrollos de usos mixtos continúan siendo uno de los principales motores de creación de valor de la compañía. Durante el ejercicio seguimos avanzando en la comercialización de Ramblas del Plata, el proyecto urbano más importante de nuestra historia, mediante la firma de cinco nuevas permutas que representan aproximadamente 45.000 m2 vendibles, y continuamos avanzando con las obras de infraestructura, que permitirán el inicio de la construcción de los primeros edificios durante el próximo ejercicio. Asimismo, continuamos desarrollando proyectos estratégicos como el centro comercial Distrito Diagonal en La Plata, la reconversión del Edificio del Plata y la incorporación de nuevos activos con potencial de desarrollo.

En materia financiera, continuamos fortaleciendo nuestra estructura de capital. Durante el ejercicio obtuvimos financiamiento por aproximadamente USD 230 millones mediante emisiones en los mercados internacional y local, manteniendo bajos niveles de endeudamiento, preservando la flexibilidad financiera necesaria para continuar invirtiendo y aprovechar nuevas oportunidades de crecimiento. Adicionalmente, concluimos la emisión de warrants emitidos en 2021 y distribuimos dividendos a nuestros accionistas por ARS 173.788 millones, representando un dividend yield de aproximadamente 10%.

Nuestro compromiso con la sostenibilidad continúa formando parte de la estrategia de largo plazo. Durante el ejercicio fuimos nuevamente incluidos en el Índice de Sustentabilidad de BYMA, reflejando los avances alcanzados en materia ambiental, social y de gobierno corporativo. Seguimos promoviendo una gestión responsable de nuestros activos, incorporando iniciativas de eficiencia energética, reducción del impacto ambiental y desarrollo de las comunidades donde operamos.

Mirando hacia adelante, vemos un escenario constructivo para el real estate argentino. La consolidación de un entorno macroeconómico más estable, junto con el desarrollo gradual del crédito hipotecario y una mayor previsibilidad para la inversión, deberían sentar las bases para una recuperación sostenida del mercado inmobiliario y de la actividad económica. En este contexto, continuaremos expandiendo nuestro portafolio, avanzando con Ramblas del Plata y el resto de nuestros proyectos, manteniendo una administración eficiente del capital y buscando nuevas oportunidades que nos permitan seguir creando valor para nuestros accionistas.

Hace más de tres décadas apostamos por el desarrollo urbano de la Argentina. Desde entonces, crecimos con una forma de hacer las cosas que sigue definiéndonos: tener la visión para descubrir oportunidades donde otros todavía no las ven, la valentía para asumir desafíos y la perseverancia para transformar esas ideas en realidades.

Esa misma forma de hacer es la que nos impulsa hacia adelante. Con un portafolio de activos único, una sólida posición financiera y, sobre todo, un equipo comprometido, seguiremos imaginando, desarrollando y transformando proyectos que generen valor para nuestros accionistas y para la Argentina.

Quiero agradecer especialmente a nuestros colaboradores, clientes, locatarios, proveedores, accionistas e inversores por la confianza y el compromiso que nos acompañan año tras año.

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 una continuidad del proceso de estabilización macroeconómica, con una recuperación gradual de la actividad económica, una desaceleración de la inflación, la consolidación del equilibrio fiscal y un esquema cambiario más flexible. A continuación, se resumen los aspectos más relevantes:

- **Actividad Económica:** Durante el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, la economía argentina continuó mostrando una recuperación gradual de la actividad, observándose un desempeño favorable en los sectores agropecuario, energético y minero, mientras que otros sectores presentaron una evolución más heterogénea a lo largo del ejercicio.
- **Inflación:** Entre el 1 de julio de 2025 y el 30 de junio de 2026, la inflación acumulada, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), alcanzó el 33,55%, consolidando la tendencia de desaceleración observada durante el ejercicio. En junio de 2026, la variación mensual del IPC fue del 1,88%. De acuerdo con el Relevamiento de Expectativas de Mercado (REM), la inflación anual proyectada para diciembre de 2026 se ubicaría en torno al 30%.
- **Tipo de Cambio:** Durante el ejercicio se mantuvo el régimen de flotación administrada dentro de bandas implementado en abril de 2025. En este contexto, el peso argentino continuó depreciándose frente al dólar estadounidense, pasando de un tipo de cambio vendedor de aproximadamente ARS 1.205 por dólar al inicio del ejercicio a ARS 1.482 al 30 de junio de 2026.
- **Superávit Fiscal:** En el primer semestre de 2026, el sector público nacional registró un superávit fiscal equivalente al 0,1% del PBI, asociado a la continuidad de las medidas implementadas para consolidar el equilibrio de las cuentas públicas, reducir la necesidad de financiamiento monetario y contribuir al proceso de desinflación.

Entre el segundo semestre de 2025 y el primer semestre de 2026, el Gobierno mantuvo como eje de su política económica el equilibrio fiscal, complementado con medidas de desregulación, reformas estructurales y promoción de la inversión privada. Entre las principales se destacan:

- La continuidad de las medidas de desregulación económica y simplificación normativa impulsadas durante el ejercicio, así como la implementación de nuevas reformas orientadas a reducir restricciones regulatorias y mejorar el clima de negocios.
- La aprobación del Presupuesto 2026, elaborado sobre la base del objetivo de equilibrio fiscal y orientado a consolidar el proceso de estabilización macroeconómica.
- La implementación del Régimen de Incentivo para Grandes Inversiones (RIGI), incluyendo la evaluación y aprobación de proyectos de inversión y la prórroga del plazo para adherirse al régimen.
- La continuidad del programa acordado con el Fondo Monetario Internacional (FMI), orientado a fortalecer las reservas internacionales, consolidar el proceso de estabilización macroeconómica y sostener el esquema cambiario vigente.
- La sanción y reglamentación del Régimen de Inocencia Fiscal y del Régimen Simplificado del Impuesto a las Ganancias, con el objetivo de promover la formalización de activos y simplificar el cumplimiento tributario.
- La continuidad del proceso de reducción de los derechos de exportación para distintos sectores productivos, incluyendo productos agroindustriales e industriales, con el objetivo de mejorar la competitividad y promover las exportaciones.

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 la situación patrimonial y financiera de la Sociedad. 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 2026, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 18 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, cuatro en el Gran Buenos Aires: Alto Avellaneda, Soleil Premium Outlet, Terrazas de Mayo y Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) 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), Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén y el recientemente adquirido Los Gallegos en la ciudad de Mar del Plata en la Provincia de Buenos Aires.

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 410.356 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 3.739.833 millones para el ejercicio fiscal 2026 y de ARS 4.090.433 millones para el ejercicio fiscal 2025, lo cual implica una caída de 8,6% 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 2026:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	21.111	134	96,6%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39.428	149	95,1%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Gran Buenos Aires	42.261	121	99,1%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	16.048	104	100,0%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	89	91,8%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.329	157	97,5%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Gran Buenos Aires	15.477	71	99,5%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.194	62	100,0%	90,0%
Terrazas de Mayo	dic-24	Gran Buenos Aires	33.717	79	95,5%	100%
Oeste Outlet ⁽⁵⁾	sep-25	Gran Buenos Aires	23.800	-	-	-
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.614	89	88,9%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	35.016	130	99,1%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	41.637	116	98,8%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.424	98	98,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	11.503	67	90,5%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.925	83	99,0%	99,95%
Los Gallegos ⁽⁶⁾	jun-26	Provincia de Buenos Aires	10.400	-	-	-
Patio Olmos ⁽⁷⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			410.356	1.549	97,0%	

(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) Oeste Outlet se encuentra en proceso de reacondicionamiento y actualmente no está operativo.

(6) Los Gallegos fue adquirido el 10 de junio de 2026, la información operativa comenzará a exponerse a partir del próximo trimestre.

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

Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2026, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 3.739.833 millones, disminuyendo un 8,6% 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 7,8% interanual, pasando de ARS 2.860.931 millones a ARS 2.639.180 millones durante el ejercicio fiscal 2026, mientras que los del Interior del país disminuyeron un 10,5% interanual, pasando de ARS 1.229.502 millones a ARS 1.100.653 millones durante el ejercicio fiscal 2026.

La información expuesta a continuación no incluye "Oeste Outlet", adquirido en septiembre de 2025, actualmente no operativo y en proceso de reacondicionamiento, ni "Los Gallegos", adquirido en junio de 2026, cuya información operativa se incorporará a partir del próximo trimestre.

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⁽⁴⁾:

(ARS millones)	2026	2025	2024
Alto Palermo	429.093	473.731	546.540
Abasto Shopping	423.585	533.392	570.294
Alto Avellaneda	398.249	458.766	434.678
Alcorta Shopping	264.488	276.670	316.711
Patio Bullrich	130.558	142.903	175.252
Dot Baires Shopping	402.362	369.204	355.587
Soleil	207.582	258.610	261.995
Distrito Arcos	252.235	279.773	327.465
Terrazas de Mayo	131.028	67.882	-
Alto Noa Shopping	119.176	151.351	168.077
Alto Rosario Shopping	407.254	452.280	440.861
Mendoza Plaza Shopping	225.953	258.450	257.517
Córdoba Shopping	112.848	135.207	141.270
La Ribera Shopping ⁽²⁾	75.126	68.682	68.496
Alto Comahue	160.296	163.532	144.356
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-
Total de ventas	3.739.833	4.090.433	4.209.099

(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.

(4) No incluye Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.

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

(ARS millones)	2026	2025	2024
Indumentaria y Calzado	1.958.536	2.238.777	2.437.778
Entretenimiento	123.431	120.077	111.924
Hogar y decoración	139.834	106.859	102.371
Gastronomía	508.896	495.549	487.371
Varios	512.403	553.950	543.278
Servicios	104.846	102.485	95.847
Electro	372.851	457.054	429.047
Tienda Departamental ⁽²⁾	19.036	15.682	1.483
Total	3.739.833	4.090.433	4.209.099

- (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. No incluye Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.
- (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⁽³⁾:

	2026	2025	2024
Alto Palermo	96,6%	98,9%	99,4%
Abasto Shopping	95,1%	98,9%	99,5%
Alto Avellaneda	99,1%	93,0%	93,7%
Alcorta Shopping	100,0%	98,4%	99,9%
Patio Bullrich	91,8%	91,0%	91,2%
Dot Baires Shopping	97,5%	99,3%	99,3%
Soleil Premium Outlet	99,5%	100,0%	100,0%
Distrito Arcos	100,0%	100,0%	100,0%
Terrazas de Mayo	95,5%	88,6%	-
Alto Noa Shopping	88,9%	96,4%	99,4%
Alto Rosario Shopping	99,1%	100,0%	93,7%
Mendoza Plaza Shopping	98,8%	97,8%	98,6%
Córdoba Shopping	98,0%	99,3%	99,5%
La Ribera Shopping	90,5%	92,0%	91,7%
Alto Comahue	99,0%	99,1%	99,4%
Patio Olmos ⁽¹⁾	-	-	-
Porcentaje Total	97,0%	97,7%⁽²⁾	97,6%

(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.

(3) No incluye Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.

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⁾:

	2026	2025	2024
Alto Palermo	1.674.198	1.758.137	1.826.451
Abasto Shopping	841.686	985.055	985.518
Alto Avellaneda	686.259	776.373	692.560
Alcorta Shopping	1.347.832	1.367.084	1.384.439
Patio Bullrich	907.775	931.877	1.033.658
Dot Baires Shopping	552.093	501.553	446.307
Soleil Premium Outlet	878.529	964.904	922.944
Distrito Arcos	1.220.657	1.259.319	1.351.396
Terrazas de Mayo	228.816	102.232	-
Alto Noa	394.718	449.077	449.787
Alto Rosario	802.519	819.032	775.954
Mendoza Plaza	331.412	333.555	298.995
Córdoba Shopping	598.548	631.537	602.752
La Ribera Shopping	242.111	245.697	229.605
Alto Comahue	866.834	868.979	738.182
Patio Olmos ⁽²⁾	-	-	-

- (1) Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados divididos por los m2 de área bruta locativa. No incluye Patio Olmos, Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.
- (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 2026 y 2025 podemos observar un incremento en los ingresos por alquileres básicos, que representó cerca del 60% de los ingresos del segmento, mientras que el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, representó aproximadamente el 13% de los ingresos del segmento.

Composición Ingresos en términos reales al 30 de junio

(ARS millones)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	219.023	200.610	143.816
Alquileres Contingentes	47.324	70.778	115.986
Total de alquileres	266.347	271.388	259.802
Publicidad no tradicional	19.234	15.060	11.269
Ingresos por cargos de admisión	36.915	35.986	32.295
Gerenciamiento	3.361	3.321	2.970
Estacionamiento	23.571	19.805	15.578
Comisiones	14.806	13.180	10.490
Otros	260	310	366
Subtotal	364.494	359.050	332.770
Otros Ingresos ⁽¹⁾	4.328	2.238	1.722
Ajustes y Eliminaciones	-	-	-
Total	368.822	361.288	334.492

- (1) Al 30 de junio de 2026 incluye ARS 360,9 millones por Patio Olmos, ARS 340,2 millones por ingresos de sponsoreo producción BAF, ARS 2.746,6 millones por ingresos de stands de Re! Outlet, ARS 553,3 millones por ingresos de Palermo Off e ingresos por comisiones: ARS 11,7 millones de Los Gallegos y ARS 314,8 millones de Oeste Outlet.

Ingresos acumulados al 30 de junio ⁽¹⁾

(ARS millones)	2026	2025	2024
Alto Palermo	50.968	51.725	51.145
Abasto Shopping	47.221	50.553	48.506
Alto Avellaneda	37.042	37.660	33.013
Alcorta Shopping	31.838	31.403	30.751
Patio Bullrich	15.237	15.710	16.033
Dot Baires Shopping	40.942	35.588	29.862
Soleil Premium Outlet	16.886	18.225	16.894
Distrito Arcos	24.179	24.453	24.971
Terrazas de Mayo	10.152	3.717	-
Alto Noa Shopping	10.271	10.790	10.052
Alto Rosario Shopping	35.484	35.300	32.644
Mendoza Plaza Shopping	16.803	16.346	14.724
Córdoba Shopping	11.624	12.170	11.276
La Ribera Shopping ⁽²⁾	3.478	3.286	3.020
Alto Comahue	12.369	12.124	9.879
Patio Olmos ⁽³⁾	-	-	-
Total	364.494	359.050	332.770

- (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, Oeste Outlet (en proceso de reacondicionamiento y actualmente no operativo) ni el recientemente adquirido Los Gallegos.
- (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 2026, 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⁾	m2 a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (ARS millones) ⁽²⁾	Porcentaje de Contratos
Locales vacíos	69	11.222	0,0%		0,0%
Vencidos Vigentes	62	20.516	5,6%	820	5,1%
2027	421	80.770	22,1%	4.143	25,6%
2028	429	71.277	19,5%	4.754	29,3%
2029	396	81.722	22,4%	4.166	25,7%
2030 y años posteriores	174	110.649	30,3%	2.318	14,3%
Total⁽³⁾	1.482	364.934	100,0%	16.201	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026. 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 2026 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 2026:

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	285	28.235	5.412	740.657	685.746	526	721.620
Varios ⁽²⁾	74	7.630	1.683	888.729	687.933	149	651.279
Gastronomía	57	4.710	1.178	757.327	663.084	176	868.589
Servicios	13	1.181	253	264.958	155.374	44	197.885
Electro	17	2.169	487	857.821	571.982	50	690.188
Hogar y Decoración	22	2.162	392	283.400	344.094	34	243.411
Supermercado	1	76	-	76.032	219.275	1	51.146
Entretenimientos	4	326	16	68.178	68.317	29	83.792
Total ⁽³⁾	473	46.489	9.421	635.154	579.340	1.009	597.618

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026. 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, promedio por m2.

Cinco locatarios más importantes del portafolio al 30 de junio de 2026

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 9,6% del área bruta locativa y el 9,3% 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 (m²)	Área Bruta Locativa (%)
Zara	Indumentaria y Calzado	6,2%	10.771	2,9%
Adidas	Indumentaria y Calzado	4,1%	7.712	2,1%
Mc Donald'S	Gastronomía	3,2%	5.145	1,4%
Nike	Indumentaria y Calzado	3,1%	7.842	2,1%
Fravega	Electro	2,3%	4.695	1,3%
Total		18,8%	36.165	9,6%

Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 134 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 hace 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 21.111 m² de ABL distribuidos en seis niveles, tiene 642 espacios para estacionamiento pago en un área aproximada de 30.000 m² 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 429.093 millones, 9,4% por debajo de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2025. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 20.325.565. El total de los ingresos por alquileres pasó de ARS 36.420 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 35.344 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 1.758.137 en 2025 y ARS 1.674.198 en 2026.

Al 30 de junio de 2026, la tasa de ocupación era del 96,6%.

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	275.700	64,3%	13.126	62,2%
Hogar y decoración	10.089	2,4%	500	2,4%
Gastronomía	52.111	12,1%	3.419	16,2%
Varios	64.341	15,0%	1.462	6,9%
Servicios	8.102	1,9%	1.807	8,6%
Electro	18.717	4,4%	797	3,8%
Entretenimiento	33	0,0%	-	0,0%
Total	429.093	100,0%	21.111	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	29.607	28.032	21.723
Alquileres Porcentuales	5.737	8.388	16.145
Total de alquileres	35.344	36.420	37.868
Publicidad no tradicional	4.399	3.876	2.666
Ingresos por cargos de admisión	5.971	6.138	5.915
Gerenciamiento	496	502	462
Estacionamiento	3.260	3.030	2.711
Comisiones	1.491	1.752	1.513
Otros	7	7	10
Total	50.968	51.725	51.145

Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Abasto es un centro comercial con 149 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 m² (incluye estacionamiento y áreas comunes), que consiste en aproximadamente 39.428 m² de ABL (43.160 m² si consideramos Museo de los Niños).

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 m² (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 m².

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 423.585 millones, un 20,6% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2025, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 10.743.254. Los ingresos por alquileres pasaron de ARS 36.696 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 33.186 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 985.055 en el ejercicio económico 2025 y ARS 841.686 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026, su porcentaje de ocupación era del 95,1%.

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	215.264	50,8%	17.432	44,2%
Entretenimiento	26.073	6,2%	12.583	31,9%
Hogar y decoración	3.163	0,8%	372	0,9%
Gastronomía	67.718	16,0%	3.294	8,4%
Varios	40.703	9,6%	2.480	6,3%
Servicios	610	0,1%	339	0,9%
Electro	70.054	16,5%	2.928	7,4%
Total	423.585	100,0%	39.428	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	28.702	28.034	20.536
Alquileres Porcentuales	4.484	8.662	16.093
Total de alquileres	33.186	36.696	36.629
Publicidad no tradicional	2.986	2.344	1.625
Ingresos por cargos de admisión	4.781	4.734	4.511
Gerenciamiento	547	548	509
Estacionamiento	4.260	4.615	3.770
Comisiones	1.434	1.576	1.454
Otros	27	40	8
Total	47.221	50.553	48.506

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 m² (incluye estacionamiento), que consiste en 42.261 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 m².

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.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 398.249 millones, un 13,2% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2025. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 9.423.558. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 30.938 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 29.002 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 776.373 en el ejercicio económico 2025 y ARS 686.259 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación era del 99,1%.

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	190.859	47,9%	16.659	39,4%
Entretenimiento	12.581	3,2%	13.068	30,9%
Hogar y decoración	28.421	7,1%	902	2,1%
Gastronomía	59.036	14,8%	4.700	11,1%
Varios	44.089	11,1%	2.420	5,7%
Servicios	131	0,0%	2.383	5,6%
Electro	63.132	15,9%	2.129	5,0%
Total	398.249	100,0%	42.261	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

Ingresos de Alto Avellaneda en términos reales

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

(ARS millones)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	24.274	22.221	15.305
Alquileres Porcentuales	4.728	8.717	12.248
Total de alquileres	29.002	30.938	27.553
Publicidad no tradicional	1.737	839	771
Ingresos por cargos de admisión	3.608	3.628	3.150
Gerenciamiento	421	443	402
Estacionamiento	467	259	-
Comisiones	1.778	1.514	1.130
Otros	29	39	7
Total	37.042	37.660	33.013

Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alcorta Shopping es un centro comercial de 104 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 m² (incluye estacionamiento) que consiste en 16.048 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 264.488 millones, un 4,4% menor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2025. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 16.481.057. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 21.661 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 21.630 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 1.367.084 en el ejercicio económico 2025 y ARS 1.347.832 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 100,0%.

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	174.482	66,0%	7.461	46,5%
Entretenimiento	1.860	0,7%	1.276	8,0%
Hogar y decoración	16.357	6,2%	1.444	9,0%
Gastronomía	18.090	6,8%	981	6,1%
Varios	37.412	14,2%	1.823	11,4%
Servicios	12.302	4,7%	2.984	18,6%
Electro	3.985	1,5%	79	0,5%
Total	264.488	100,0%	16.048	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	18.631	17.624	12.678
Alquileres Porcentuales	2.999	4.037	9.278
Total de alquileres	21.630	21.661	21.956
Publicidad no tradicional	1.814	1.745	1.492
Ingresos por cargos de admisión	3.596	3.713	3.409
Gerenciamiento	257	270	246
Estacionamiento	3.299	2.861	2.618
Comisiones	1.242	1.134	950
Otros	-	19	80
Total	31.838	31.403	30.751

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 m² (incluye estacionamiento), que incluyen 11.472 m² 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 2026 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 130.558 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 11.380.579 por metro cuadrado y una caída interanual del 8,6% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 10.691 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 10.414 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 931.877 en el ejercicio económico 2025 y de ARS 907.775 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 91,8%.

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	83.057	63,6%	5.644	49,2%
Entretenimiento	839	0,6%	1.485	12,9%
Hogar y decoración	2.672	2,1%	173	1,5%
Gastronomía	10.848	8,3%	1.556	13,6%
Varios	27.298	20,9%	1.587	13,8%
Servicios	5.844	4,5%	977	8,5%
Electro	-	0,0%	50	0,4%
Total	130.558	100,0%	11.472	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	9.285	8.745	6.524
Alquileres Porcentuales	1.129	1.946	5.254
Total de alquileres	10.414	10.691	11.778
Publicidad no tradicional	708	665	346
Ingresos por cargos de admisión	1.584	1.830	1.747
Gerenciamiento	221	218	208
Estacionamiento	1.645	1.629	1.422
Comisiones	664	676	528
Otros	1	1	4
Total	15.237	15.710	16.033

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 47.329 m2 son de ABL. Comprende 157 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.100 vehículos en una superficie aproximada de 75.000 m2.

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. Tenemos la propiedad del centro comercial a través de Panamerican Mall S.A., en la cual al 30 de junio de 2026 tenemos una participación 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 402.362 millones, lo que representa un incremento interanual del 9,0% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 8.501.384. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 24.262 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 26.130 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 501.553 en el ejercicio económico 2025 y ARS 552.093 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación de Dot Baires Shopping era del 97,5%.

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 (m²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	144.546	35,9%	11.928	25,2%
Tienda Departamental	20.169	5,0%	4.476	9,5%
Entretenimiento	15.960	4,0%	8.519	18,0%
Hogar y decoración	49.949	12,4%	3.634	7,7%
Gastronomía	60.646	15,1%	2.139	4,5%
Varios	48.662	12,1%	6.809	14,4%
Servicios	32.905	8,2%	7.497	15,8%
Electro	29.525	7,3%	2.327	4,9%
Total	402.362	100,0%	47.329	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	18.859	17.730	12.477
Alquileres Porcentuales	7.271	6.532	8.954
Total de alquileres	26.130	24.262	21.431
Publicidad no tradicional	2.882	2.236	1.329
Ingresos por cargos de admisión	2.624	2.572	2.437
Gerenciamiento	421	369	358
Estacionamiento	7.754	4.953	3.279
Comisiones	1.121	1.191	1.015
Otros	10	5	13
Total	40.942	35.588	29.862

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 m² de los cuales 15.477 m² son de ABL de locales, con una fuerte presencia del rubro deporte y tiempo libre. Comprende 71 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 207.582 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 13.412.289 por metro cuadrado y una caída en la facturación de 19,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 15.123 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 13.597 millones para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 964.904 para 2025 y ARS 878.529 para 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 99,5%.

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	174.990	84,3%	10.853	70,1%
Entretenimientos	4.934	2,4%	3.262	21,1%
Hogar y decoración	933	0,5%	100	0,7%
Gastronomía	18.835	9,1%	711	4,6%
Varios	7.890	3,8%	489	3,2%
Electro	-	-	62	0,4%
Total	207.582	100,0%	15.477	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	10.597	9.567	7.161
Alquileres Porcentuales	3.000	5.556	7.306
Total de alquileres	13.597	15.123	14.467
Publicidad no tradicional	401	288	341
Ingresos por cargos de admisión	1.814	2.041	1.529
Gerenciamiento	131	144	128
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	943	629	425
Otros	-	-	4
Total	16.886	18.225	16.894

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 14.194 m² 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 252.235 millones, lo que representa una caída interanual del 9,8% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 17.770.537. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 18.263 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 17.326 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 1.259.319 en el ejercicio económico 2025 y ARS 1.220.657 en el ejercicio económico 2026. En relación con la concesión del centro comercial, se desarrolló un proceso judicial vinculado con el cumplimiento de determinadas exigencias ambientales y urbanísticas, en el marco del cual se dictó sentencia estableciendo obligaciones relacionadas con la generación de espacios verdes de uso público. El 15 de julio de 2026 se homologó judicialmente el acuerdo celebrado con el GCBA para el cumplimiento de dicha sentencia, que contempla un pago ya realizado y el compromiso de costear la adecuación de espacios verdes en la Ciudad de Buenos Aires.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 100,0%.

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	219.744	87,1%	11.148	78,5%
Gastronomía	12.636	5,0%	694	4,9%
Varios	8.097	3,2%	1.154	8,1%
Servicios	11.758	4,7%	1.198	8,4%
Total	252.235	100,0%	14.194	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	14.771	13.327	8.889
Alquileres Porcentuales	2.555	4.936	10.717
Total de alquileres	17.326	18.263	19.606
Publicidad no tradicional	681	577	789
Ingresos por cargos de admisión	2.838	2.519	2.091
Gerenciamiento	97	110	96
Estacionamiento	2.210	1.968	1.711
Comisiones	1.024	1.016	674
Otros	3	-	4
Total	24.179	24.453	24.971

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 m² de los cuales 33.717 m² son de ABL de locales. Comprende 79 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 131.028 millones, lo que representa un incremento interanual del 93,0%, teniendo en cuenta que la comparación considera principalmente el segundo semestre del ejercicio 2025, dado que Terrazas de Mayo fue incorporado en diciembre de 2024, por lo que el ejercicio 2025 refleja una operación parcial. El promedio de ventas durante el período fue de aproximadamente ARS 3.886.111 por metro cuadrado. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 3.445 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 7.715 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 102.232 en el ejercicio económico 2025 y ARS 228.816 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación de Terrazas de Mayo era del 95,5%.

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	60.966	46,5%	11.391	33,8%
Electro	9.898	7,6%	1.001	3,0%
Entretenimientos	12.299	9,4%	8.239	24,4%
Gastronomía	27.899	21,3%	2.367	7,0%
Hogar y decoración	1.984	1,5%	453	1,3%
Varios	16.217	12,4%	2.547	7,6%
Servicios	1.765	1,4%	7.719	22,9%
Total	131.028	100,0%	33.717	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	5.456	2.051	-
Alquileres Porcentuales	2.259	1.394	-
Total de alquileres	7.715	3.445	-
Publicidad no tradicional	101	20	-
Ingresos por cargos de admisión	462	84	-
Gerenciamiento	189	110	-
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	1.682	53	-
Otros	3	5	-
Total	10.152	3.717	-

Alto Noa, Ciudad de Salta

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 89 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 19.614 m² 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 119.176 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 6.076.068 por metro cuadrado y una caída interanual del 21,3% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 8.724 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 7.742 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 449.077 en el ejercicio económico 2025 y ARS 394.718 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 88,9%.

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	37.344	31,3%	6.985	35,6%
Entretenimiento	11.446	9,6%	6.507	33,2%
Hogar y decoración	1.833	1,5%	245	1,3%
Gastronomía	19.005	16,0%	1.404	7,2%
Servicios	6.176	5,2%	302	1,5%
Varios	26.285	22,1%	3.503	17,9%
Electro	17.087	14,3%	668	3,4%
Total	119.176	100,0%	19.614	100,0%

¹⁾ Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	6.689	6.685	5.092
Alquileres Porcentuales	1.053	2.039	3.646
Total de alquileres	7.742	8.724	8.738
Publicidad no tradicional	408	288	164
Ingresos por cargos de admisión	1.074	851	739
Gerenciamiento	64	63	57
Estacionamiento	453	490	67
Comisiones	525	374	282
Otros	5	-	5
Total	10.271	10.790	10.052

Alto Rosario, Ciudad de Rosario

Alto Rosario es un centro comercial con 130 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 35.016 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 407.254 millones, lo que representa una caída interanual del 10,0% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 11.630.512. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 28.698 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 28.101 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 819.032 en el ejercicio económico 2025 y ARS 802.519 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 99,1%.

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	221.767	54,5%	16.960	48,4%
Entretenimiento	11.463	2,8%	9.586	27,4%
Hogar y decoración	10.997	2,7%	654	1,9%
Gastronomía	57.595	14,1%	2.410	6,9%
Varios	39.216	9,6%	2.413	6,9%
Servicios	3.171	0,8%	1.153	3,3%
Electro	63.045	15,5%	1.840	5,3%
Total	407.254	100,0%	35.016	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	22.978	20.385	14.873
Alquileres Porcentuales	5.123	8.313	12.176
Total de alquileres	28.101	28.698	27.049
Publicidad no tradicional	1.448	917	760
Ingresos por cargos de admisión	4.224	4.042	3.567
Gerenciamiento	213	230	208
Estacionamiento	223	-	-
Comisiones	1.269	1.388	1.056
Otros	6	25	4
Total	35.484	35.300	32.644

Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza

Mendoza Plaza es un centro comercial de 116 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 millones de habitantes, lo que la torna la cuarta ciudad más importante de la Argentina. Mendoza Plaza Shopping posee 41.637 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 225.953 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 5.426.736 por metro cuadrado y una caída interanual del 12,6% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 13.846 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 13.799 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 333.555 en el ejercicio económico 2025 y ARS 331.412 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 98,8%.

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	69.676	30,8%	10.929	26,3%
Entretenimiento	10.903	4,8%	7.051	16,9%
Hogar y decoración	12.661	5,6%	7.445	17,9%
Gastronomía	33.920	15,0%	3.681	8,8%
Varios	46.843	20,7%	7.498	18,0%
Servicios	2.067	0,9%	2.580	6,2%
Electro	49.883	22,1%	2.453	5,9%
Total	225.953	100,0%	41.637	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	11.707	10.517	7.615
Alquileres Porcentuales	2.092	3.329	4.796
Total de alquileres	13.799	13.846	12.411
Publicidad no tradicional	667	391	377
Ingresos por cargos de admisión	1.522	1.242	1.145
Gerenciamiento	121	127	122
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	555	602	537
Otros	139	138	132
Total	16.803	16.346	14.724

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 15.424 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 112.848 millones, lo que representa una caída interanual del 16,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 7.316.390. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 9.854 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 9.232 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 631.537 en el ejercicio económico 2025 y ARS 598.548 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era de 98,0%.

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	76.507	67,8%	6.333	41,1%
Entretenimiento	3.916	3,5%	5.842	37,9%
Hogar y decoración	1.740	1,5%	226	1,5%
Gastronomía	12.203	10,8%	722	4,7%
Varios	12.237	10,8%	1.133	7,4%
Servicios	2.006	1,8%	671	4,4%
Electro	4.239	3,8%	497	3,2%
Total	112.848	100,0%	15.424	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	7.614	7.115	5.017
Alquileres Porcentuales	1.618	2.739	4.245
Total de alquileres	9.232	9.854	9.262
Publicidad no tradicional	465	541	355
Ingresos por cargos de admisión	1.434	1.229	1.114
Gerenciamiento	74	76	75
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	410	457	382
Otros	9	13	88
Total	11.624	12.170	11.276

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 m2, 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 m2, y 24.553 m2 entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de 11.503 m2. 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 75.126 millones, lo que representa un incremento interanual del 9,4% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 6.530.992. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 2.598 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 2.785 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 245.697 en el ejercicio económico 2025 y ARS 242.111 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 90,5%.

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 (m²)	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	35.946	47,9%	4.898	42,6%
Entretenimiento	7.654	10,2%	3.323	28,9%
Hogar y decoración	2.483	3,3%	381	3,3%
Gastronomía	18.864	25,1%	1.975	17,2%
Varios	9.322	12,4%	775	6,7%
Servicios	-	-	48	0,4%
Electro	857	1,1%	103	0,9%
Total	75.126	100,0%	11.503	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	2.258	2.041	1.592
Alquileres Porcentuales	527	557	828
Total de alquileres	2.785	2.598	2.420
Publicidad no tradicional	157	99	99
Ingresos por cargos de admisión	246	244	218
Gerenciamiento	47	47	35
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	242	295	247
Otros	1	3	1
Total	3.478	3.286	3.020

(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 m² y 11.925 m² de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 83 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 2026, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 160.296 millones, lo que representa una caída interanual del 2,0% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 13.442.013. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 10.169 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2025 a ARS 10.337 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2026, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 868.979 en el ejercicio económico 2025 y ARS 866.834 en el ejercicio económico 2026.

Al 30 de junio de 2026 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 99,0%.

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	71.543	44,6%	5.856	49,1%
Entretenimiento	7.247	4,5%	2.199	18,4%
Hogar y decoración	8.720	5,4%	292	2,5%
Gastronomía	31.999	20,0%	1.679	14,1%
Varios	25.382	15,8%	997	8,4%
Servicios	2.457	1,5%	186	1,6%
Electro	12.948	8,1%	716	6,0%
Total	160.296	100,0%	11.925	100,0%

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2026.

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)	2026	2025	2024
Alquileres Básicos	7.589	6.537	4.336
Alquileres Porcentuales	2.748	3.632	4.302
Total de alquileres	10.337	10.169	8.638
Publicidad no tradicional	380	235	152
Ingresos por cargos de admisión	1.136	1.119	722
Gerenciamiento	63	65	63
Estacionamiento	-	-	-
Comisiones	429	521	302
Otros	24	15	2
Total	12.369	12.124	9.879

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 2026.

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	21.111	1,65%
	Abasto Shopping ⁽²⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	39.428	3,08%
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	42.261	3,30%
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	16.048	1,25%
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.472	0,90%
	Dot Baires Shopping ⁽³⁾	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.329	3,70%
	Soleil Premium Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.477	1,21%
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.194	1,11%
	Terrazas de Mayo	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	33.717	2,63%
	Oeste Outlet	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	23.800	1,87%
	Alto Noa Shopping	Salta	19.614	1,53%
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	35.016	2,73%
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	41.637	3,25%
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.424	1,20%
	La Ribera Shopping ⁽⁴⁾	Santa Fe	11.503	0,90%
	Alto Comahue	Neuquén	11.925	0,93%
	Los Gallegos	Provincia de Buenos Aires	10.400	0,81%
	Subtotal		410.356	32,05%
Cencosud S.A.			290.531	22,69%
Otros Operadores			579.595	45,26%
Total			1.280.482	100,00%

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 2026, detentábamos participación en 5 edificios de oficinas con 58.553 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 2026:

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%	1.386
Dot Building	Nov-06	11.242	100,0%	80%	4.767
Zetta Building	May-19	32.173	100,0%	80%	16.165
261 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	3.740	100,0%	100%	2.629
Total Oficinas AAA & A		50.134	100,0%		24.947
Oficinas B					
Philips Building ⁽⁶⁾	Jun-17	8.419	81,3%	100%	4.256
Total Oficinas B		8.419	81,3%	100%	4.256
Total Oficinas		58.553	97,3%		29.203

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2026. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2026.

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Corresponde a los ingresos acumulados al 30 de junio de 2026.

(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 Workplace. Dentro de la superficie alquilable, se incluyen 337 m2 por el reconocimiento de m2 de nuevos espacios que están siendo considerados y se terminarán de ajustar el próximo trimestre.

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

	2026	2025	2024
Superficie Alquilable (m ²)	58.553	58.074	59.348
Ocupación del Portfolio total	97,3%	96,2%	89,4%
Ocupación Clase A+ y A	100,0%	99,6%	95,5%
Ocupación Clase B	81,3%	75,3%	50,6%
Renta USD/m2	26,7	25,5	24,4

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⁾		
	2026	2025	2024
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%
DOT Building	100,0%	100,0%	79,4%
Zetta Building	100,0%	99,3%	100,0%
261 Della Paolera	100,0%	100,0%	100,0%
Philips Building	81,3%	75,3%	50,6%
Total Oficinas	97,3%	96,2%	89,4%

(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.

Ingresos por metro cuadrado

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

	Ingresos ARS por m ² ⁽¹⁾		
	2026	2025	2024
Intercontinental Plaza	465.327	502.195	471.100
DOT Building	424.021	386.735	484.064
Zetta Building	502.434	499.876	576.314
261 Della Paolera	702.834	699.546	1.021.800
Philips Building	621.732	395.579	223.767

(1) Calculado mediante la división de los ingresos por el período de doce meses, por el área bruta locativa ocupada de las oficinas, basadas en nuestra tenencia en la propiedad de cada edificio al 30 de junio de cada año.

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 2026:

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	1	381,7	36.536	32.493	-	-
Philips Building	-	-	-	-	-	-
Intercontinental Plaza	1	1.213,6	33.953	32.117	-	-
261 Della Paolera	1	1.913,0	51.823	51.823	-	-
Zetta Building	2	1.654,8	35.706	35.706	-	-
Total Oficinas ⁽⁶⁾	5	5.163,1	39.885	39.052	-	-

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados desde Julio 2025 a Junio 2026.

(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 dólares 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 2026, 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 (m ²)	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 (%)
Vencidos Vigentes	2	2.148	4,4%	11,7	0,6%
2027	10	9.806	19,9%	393,6	21,5%
2028	1	1.597	3,2%	59,5	3,3%
2029+	14	35.768	72,5%	1.365,1	74,6%
Total	27	49.319	100,0%	1.829,9	100,0%

(1) A los fines de esta tabla, los contratos de alquiler que vencían al 30/06/2026 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 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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, lo cual significa 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 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A., 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 y HP, entre otros.

Edificio Philips – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 8.419 m2. IRSA es dueña del 100% del edificio. Es el edificio donde opera la sede de Workplace Irsa con 81% de ocupación al cierre de este período fiscal, y en plena expansión para lograr la ocupación completa del edificio.

Edificio Zetta – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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 Autónoma 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.

Al 30 de junio de 2026, el edificio se encontraba 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 815 m2, un espacio bajo la modalidad "Workplace" en donde se ofrecen oficinas privadas, completamente equipadas, amuebladas y con operación completa, listas para utilizar. Durante el ejercicio 2026 se inició una obra para ampliar este edificio en 15.940 m2 y se firmó una adenda con Mercado Libre para la ampliación de los metros que ocupan.

Edificio 261 Della Paolera – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"261 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 cocheros, 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+, tiene certificación Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council.

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

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 compete con otros participantes relevantes del mercado, como RAGHSA, quien junto con IRSA representan las 2 compañías más importantes.

Segmento Hoteles

Durante el ejercicio fiscal 2026, la actividad hotelera mostró una recuperación gradual, particularmente en los hoteles de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que registraron una mejora en sus niveles de ocupación y tarifas respecto del ejercicio anterior. Esta evolución se dio en un contexto aún desafiante para el turismo receptivo, principalmente asociado a una menor competitividad cambiaria de la Argentina. El exclusivo resort Llao Llao, que la Compañía posee en la ciudad de Bariloche, continúa siendo una importante atracción para el segmento de altos ingresos, mientras que los hoteles Libertador e InterContinental de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires mantienen su posicionamiento en el segmento corporativo. Asimismo, la Compañía continúa trabajando en propuestas orientadas a mejorar y diferenciar la oferta de sus hoteles.

Durante el ejercicio 2026 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	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)		
						2026	2025	2024
Intercontinental ⁽²⁾	Nov-97	76,34%	313	73,1%	240.706	30.105	27.930	32.075
Libertador ⁽³⁾	Mar-98	100%	200	67,0%	159.558	12.877	9.866	12.810
Llao Llao ⁽⁴⁾	Jun-97	50%	205	49,8%	654.745	45.766	48.470	69.752
Total			718	64,8%	308.300	88.748	86.266	114.637

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(2) A través de Nuevas Fronteras S.A.

(3) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(4) 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. Entre 2024 y 2025 se avanzó con la remodelación de 47 habitaciones adicionales del Ala Bustillo, adecuándolas al nuevo estándar del hotel. Al 30 de junio de 2026, las obras registraban un avance superior al 90%, con habitaciones habilitadas progresivamente a medida que finalizaban las distintas etapas, encontrándose actualmente en proceso de finalización.

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 Group ("IHG"), 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 m2 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. Al 30 de junio de 2026 el contrato vigente con IHG finaliza el 12 de enero de 2029.

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 operadora 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 2026, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 28.866 millones, comparado con ARS 17.042 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025.

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 aproximadamente 693.000 m² son vendibles.

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A.

Memoria Ejercicio 2026



A continuación, se detalla información sobre propiedades para la venta y reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2026:

	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	-	-	-	256	1.512
Espacio Aéreo Coto / Abasto - Torre 2	100%	24/9/1997	-	-	-	1.694	5.325
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/2/2021	-	-	-	608	1.779
Fideicomiso Av. Figueroa Alcorta 6464	100%	9/2/2021	-	-	-	1.097	9.394
Lindero Córdoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015	-	-	-	2.482	4.629
Lindero Córdoba Shopping - Edificio Oficinas	100%	6/5/2015	-	-	-	979	1.626
Ramblas del Plata - Permutas Etapa 1	100%	10/7/1997	-	-	-	29.315	188.679
Terreno Caballito Ferro Parcela 1 - CABA	100%	20/1/1999	-	-	-	3.022	8.616
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II) - Lotes	100%	19/4/2022	-	-	-	52.037	20.500
Terreno Ezpeleta (Nuevo Quilmes II) - Multifam.	100%	19/4/2022	-	-	-	19.300	4.500
Terreno Pilar - Lotes	100%	31/5/1997	-	-	-	35.639	356
Total Permutas						146.429	246.916
RESERVAS DE TIERRA							
Ramblas del Plata - CABA (Ex Costa Urbana)	100%	10/7/1997	172.070	672.479	-	537.984	505.082
La Plata - Parcelas Usos Mixtos Gran Buenos Aires	100%	22/3/2018	47.834	81.341	-	-	10.307
Polo Dot - GIGA y EXA - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	-	38.400	48.522
Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 - CABA	100%	20/1/1999	20.462	86.387	-	75.277	49.049
Terreno Luján - Acceso Oeste - Buenos Aires ⁽⁵⁾	100%	31/5/2008	1.152.106	464.000	-	-	12.570
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	17.496
Puerto Retiro - CABA ⁽⁴⁾	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Gaona y Nazca - CABA	100%	30/10/2025	8.856	11.083	-	-	10.328
Subtotal Usos Mixtos			11.364.679	5.512.670	-	651.661	653.354
Caballito Manzana 35 - CABA ⁽³⁾	100%	22/10/1998	9.767	57.192	-	31.257	18.756
Zetol - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	45.815	6.656
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	54.815	7.054
Parcelas Distrito Rosario - Santa Fe	100%	9/11/2024	13.750	48.126	-	41.390	18.961
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén ⁽²⁾	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	42.800	7.394
Subtotal Residencial			36.517	162.318	-	216.077	58.821
La Plata - Parcela Distrito Diagonal - Buenos Aires	100%	22/3/2018	30.780	35.212	22.844	-	8.804
Edificio Beruti y Coronel Díaz - CABA	100%	18/6/2022	2.387	8.900	7.800	-	13.724
Subtotal Retail			33.167	44.112	30.644	-	22.528
Polo Dot - Ampliación Zetta - CABA	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	57
Edificio Paseo Colón 245 - CABA	100%	29/5/2023	1.579	13.690	9.500	-	7.351
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	9.400	7.500	-	2.671
Subtotal Oficinas			7.714	23.090	32.940	-	10.079
Total Futuros Desarrollos			11.442.077	5.742.190	63.584	867.738	744.782
Otras Reservas⁽¹⁾			1.938.480	-	-	-	20.277
Total Reservas de Tierra			13.380.557	5.742.190	63.584	867.738	765.059

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Terreno Conil (Parcela II), Terreno San Luis, Terreno Florencio Varela, Terreno Mar del Plata y Terreno Liao Liao.

(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 2026:

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%	6.200	Buenos Aires
Alto Comahue	100%	3.325	Neuquén
Total en Centros Comerciales		42.003	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.119	CABA
Terrazas de Mayo	100%	16.076	Buenos Aires
Total en Usos Mixtos		50.195	
Total Expansiones		92.198	

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 fue propietaria de un espacio aéreo de aproximadamente 23.000 m² 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 2026 quedan 4 departamentos disponibles a la venta de la Torre I mientras que la obra de la Torre II, ya iniciada, cuenta con un avance del 52%.

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 siguientes 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 1.097 m2 de departamentos y 11 cocheras. Al 30 de junio de 2026 se encuentra iniciada la comercialización, habiéndose vendido dos departamentos y cuatro cocheras

Lindero Córdoba Shopping – Torres DUO – 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.

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 fuera solicitado al Desarrollista por la Municipalidad de Córdoba.

El 28 de enero de 2026 se realizó la selección de las unidades a recibir por la Compañía como contraprestación por la permuta, resultando una superficie vendible de 1.241 m2 por cada torre, superior a los 1.080 m2 previstos originalmente, totalizando 2.482 m2 vendibles entre ambas torres, sin considerar las cocheras. El compromiso de permuta de la Torre II quedará sujeto a la venta del 60% de las unidades de la Torre I. Al 30 de junio de 2026, la construcción de la Torre I se encontraba en ejecución, con un grado de avance del 38%.

Lindero Córdoba Shopping – Córdoba – Edificio de Oficinas

El 28 de enero de 2026 se suscribió el compromiso de permuta de la Parcela 18, donde se proyecta la construcción de una torre de oficinas de 4.822,8 m2, conforme a la Ordenanza N° 12.860. Como contraprestación, IRSA recibirá el tercer piso de la futura torre, con una superficie propia de 979 m2 de ABL, y contará con una opción de compra sobre el cuarto piso. Asimismo, la operación contempla a cargo de Proaco la construcción de un parking deck en un lote del centro comercial, con un costo estimado de USD 0,6 millones.

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 (Nuevo Quilmes II) – 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 Gualaguay 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 2026 las obras se encuentran en estado avanzado e IRSA lleva vendidos 47 lotes unifamiliares recibidos en permuta por aproximadamente USD 7,2 millones.

Terreno Pilar – Lotes – Pilar, Provincia de Buenos Aires

El 17 de octubre de 2025, la Compañía vendió el terreno ubicado en Pilar. Como parte de la contraprestación, la operación contempló una permuta por metros vendibles del futuro desarrollo, que prevé una superficie mínima de aproximadamente 356.393 m2 vendibles distribuida en 493 lotes. En virtud de la permuta, IRSA recibirá el 10% de dicha superficie, equivalente a aproximadamente 35.639 m2 o 50 lotes unifamiliares.

Al 30 de junio de 2026, el proyecto se encontraba en etapa de obtención de permisos, estimándose el inicio de las obras durante el ejercicio fiscal 2027.

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 recibiendo 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 inició 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 las redes vial y pluvial, plantación del buffer y el saneamiento de la bahía.

Durante el ejercicio fiscal 2026, el proyecto Ramblas del Plata alcanzó importantes avances regulatorios, urbanísticos y de infraestructura. Se obtuvo la aprobación del Proyecto Licitatorio del Espacio Público, la Zona de Urbanización y el Parque Público de la Etapa 1; se avanzó en la definición de los nexos de servicios con AYSA, Metrogas y Edesur; se recibió el reconocimiento oficial de las inversiones realizadas para su imputación al cumplimiento del Convenio Urbanístico; y se llevó a cabo la Audiencia Pública Ambiental correspondiente a la Etapa 2, cuyo certificado ya fue emitido. Asimismo, se completó la documentación preliminar para la certificación LEED for Cities & Communities, categoría Silver, y se registraron avances en los procesos catastrales y registrales necesarios para la escrituración de los primeros lotes de la Etapa 1.

En materia comercial, al 30 de junio de 2026 se habían comercializado 18 lotes correspondientes a la Etapa 1 extendida, mediante 16 operaciones de permuta y 2 ventas.

“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.

La Plata – Parcelas Usos Mixtos – 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.

Luego de la aprobación de los planos y del permiso de obra del proyecto, tramitados mediante el Exp. N° 20/222 del año 2023, y de la presentación del Proyecto Hidráulico ante la Dirección Provincial de Hidráulica, se iniciaron las obras del nuevo centro comercial Distrito Diagonal. Al 30 de junio de 2026, las obras registraban un avance físico del 44%, estimándose su inauguración durante el último tramo del ejercicio fiscal 2027.

Polo Dot – GIGA y EXA – 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.

Terreno Caballito Ferro Parcelas 2, 3 y 4 - 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 2026 y hasta la emisión de los presentes Estados Financieros, 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 Código Penal ("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 ("TOCF") N°5 dio a conocer la parte resolutive 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 26 de mayo de 2025 se celebró la audiencia en los términos de los artículos 465, último párrafo, y 468 del C.P.P.N., en la cual las partes expusieron sus argumentos. Posteriormente, el 24 de junio de 2025, la Sala IV de la Cámara Federal de Casación Penal resolvió por unanimidad anular los puntos resolutive de la decisión oportunamente dictada por el TOCF N° 5 relativos a la excepción de prescripción de la acción civil y al destino del decomiso del inmueble, y devolver las actuaciones a dicho tribunal para el dictado de una nueva resolución sobre ambas cuestiones, de conformidad con los lineamientos establecidos por la Corte Suprema de Justicia de la Nación y la Cámara Federal de Casación Penal.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 20 de agosto de 2026, el TOCF N° 5 resolvió: (i) decomisar el inmueble denominado “Planta I” de Tandanor S.A.C.I.N.; (ii) restituir dicho inmueble a Tandanor S.A.C.I.N.; y (iii) librar oficio a la Oficina de Sorteos de la Cámara Nacional de Apelaciones en lo Civil a fin de que se designe el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil que deberá intervenir respecto del pedido de declaración de nulidad absoluta de la escritura mediante la cual Puerto Retiro S.A. adquirió el referido inmueble. En relación con este último punto, resultó sorteado el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Civil N° 13, dando origen al expediente “Bofill, Alejandro Arturo s/Nulidad de Escritura/Instrumento” N° 069262/2026, respecto del cual Puerto Retiro S.A. no ha sido notificada a la fecha.

Cabe destacar que la acción civil se dirige exclusivamente contra Puerto Retiro S.A. y no contra IRSA, y que los hechos en los cuales se funda son anteriores a la adquisición por parte de IRSA de las acciones de Puerto Retiro S.A. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, la definición respecto de la prescripción de la acción civil y el destino del inmueble permanece pendiente y, dada la etapa procesal en la que se encuentran las actuaciones, su resultado final es incierto.

Terreno Gaona y Nazca – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

El 30 de octubre de 2025, la Compañía tomó posesión de un inmueble adquirido mediante subasta judicial, ubicado sobre las calles Av. Nazca, Terrada y Av. Gaona, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La propiedad cuenta con una superficie construida de aproximadamente 11.083 m² y se encuentra conformada por dos lotes ubicados en Av. Nazca 1145, Terrada 1164 y Av. Gaona 3415 (Lote 1), y Av. Nazca 1133/35 (Lote 8).

Al 30 de junio de 2026, la Compañía se encontraba analizando distintas alternativas para el futuro desarrollo del inmueble, incluyendo la posibilidad de destinarlo a usos mixtos.

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 2026 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la Torre 3 se encuentra finalizada y se encuentra avanzado el completamiento 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 m² 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 m² 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.

Durante el ejercicio fiscal 2026 continuó el avance del Masterplan de Distrito Calcagno mediante la ejecución de obras de acondicionamiento de espacios públicos y la presentación de nuevos proyectos de infraestructura y urbanización ante la Intendencia de Canelones. Asimismo, se realizó la primera edición de Casa FOA Uruguay en la Torre 2 de Carrasco Boating, se adjudicó el concurso internacional de arquitectura correspondiente al lote E01 y se avanzó en la reconfiguración y valorización de distintos lotes. En paralelo, se concretaron acuerdos comerciales y fiduciarios relevantes, se iniciaron las obras de desarrollo del lote E10, que registró una favorable recepción comercial, y continuaron las gestiones para la comercialización de otros activos del proyecto.

Parcelas Distrito 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.

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.

Retail:

La Plata – Parcela Distrito Diagonal – Buenos Aires (ver en La Plata – Parcelas Usos Mixtos)

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.

Al 30 de junio de 2026, se encontraba pendiente la restitución del inmueble por parte del GCABA. Una vez recibida la tenencia, la Compañía prevé destinarlo al desarrollo de actividades comerciales.

Oficinas:

Polo Dot – Ampliación Zetta – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

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

En diciembre de 2025, se suscribió una adenda al contrato de locación con Mercado Libre S.R.L. correspondiente al Zetta Building, mediante la cual se acordó la ampliación de la superficie alquilada y de sus espacios complementarios. Al 30 de junio de 2026, las obras de ampliación del edificio se encontraban iniciadas.

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.

Al 30 de junio de 2026, se encontraba pendiente la restitución del inmueble por parte del GCABA. Una vez recibida la tenencia, la Compañía prevé destinarlo a usos comerciales, tanto de retail como de oficinas.

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.

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 modificaciones urbanísticas, se ajustó la superficie construible a 9.400 m².

Otras Reservas de Tierra

Otras Tierras en Reserva – Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Terreno Conil (Parcela II), Terreno San Luis, Terreno Florencio Varela, Terreno Mar del Plata y Terreno Llao Llao.

Agrupamos en esta categoría aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no resulta viable en el corto plazo, ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y de zonificación, su situación jurídica o la falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza aproximadamente 1,9 millones de m2.

Durante el ejercicio fiscal 2026, se concretó la venta del terreno ubicado en Pilar destinado a un futuro desarrollo residencial, por una contraprestación compuesta por USD 1,2 millones en efectivo y el derecho a recibir el 10% de los metros vendibles del futuro desarrollo. Asimismo, el terreno denominado “Pontevedra”, ubicado en la localidad de Mariano Acosta, partido de Merlo, provincia de Buenos Aires, fue expropiado en su totalidad por la Dirección Nacional de Vialidad en el marco de las obras de continuación del Camino del Buen Ayre, encontrándose pendiente la determinación de la indemnización correspondiente.

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% en LRSA, resultante de su participación del 70% en EHSA, sociedad que posee el 50% de LRSA.

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 2026, La Rural S.A. mantuvo su liderazgo en el negocio de ferias, exposiciones y eventos en la Argentina. El período se inició con una exitosa edición de la Exposición Rural 2025, que alcanzó una elevada ocupación, recibió más de un millón de visitantes y contó con la presencia del presidente de la Nación en su acto inaugural. A lo largo del ejercicio, el predio volvió a ser sede de destacados congresos y eventos nacionales e internacionales, entre los que sobresalieron Ethereum Argentina, que reunió a más de 9.000 asistentes de todo el mundo, así como las principales exposiciones vinculadas a las industrias de oil & gas y minería, segmentos que continuaron expandiéndose en línea con el desarrollo de estos sectores en el país. Asimismo, La Rural consolidó su liderazgo en el segmento de celebraciones y eventos corporativos de fin de año, superando los niveles de actividad registrados en el ejercicio anterior.

En cuanto al Centro de Convenciones Buenos Aires (CEC), continuó incrementando su nivel de ocupación y consolidando su posicionamiento como uno de los principales centros de convenciones y congresos de la Argentina y la región. Durante el ejercicio fue sede de importantes eventos corporativos, como la presentación de la producción argentina para la plataforma Netflix, y de congresos internacionales de gran relevancia, entre ellos los Congresos Mundiales de Metabolismo y de Dermatología, este último realizado previamente en el Centro de Convenciones de Punta del Este, donde la Sociedad también participa accionariamente. Estos eventos reafirman el creciente reconocimiento del CEC dentro del mercado internacional de reuniones (MICE).

De cara al ejercicio fiscal 2027, las perspectivas continúan siendo favorables. Si bien se trata de un año electoral y la actividad de la industria de ferias, congresos y entretenimiento suele estar influenciada por la coyuntura política y económica, confiamos en sostener elevados niveles de actividad tanto en La Rural como en el Centro de Convenciones Buenos Aires. Continuaremos trabajando para fortalecer nuestra posición de liderazgo mediante la captación de eventos de mayor envergadura, la expansión de nuestra oferta de servicios y la consolidación de ambos predios como referentes de la industria de reuniones en la Argentina y la región.

Segmento Otros

Shefa Investments S.A. (anteriormente We are appa S.A. / Pareto S.A.)

Con fecha 8 de octubre de 2018 se constituyó Pareto S.A., con el objeto social de diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web. Posteriormente, la sociedad adoptó la denominación We are appa S.A., desarrollando el negocio de fidelización digital ¡appa!, orientado a potenciar la relación entre marcas, comercios y consumidores dentro del ecosistema de centros comerciales de IRSA.

Con fecha 18 de junio de 2026, la sociedad adoptó la denominación Shefa Investments S.A. ("Shefa"), reflejando su evolución desde una compañía enfocada en un único negocio operativo hacia un vehículo de inversión orientado a desarrollar y potenciar compañías vinculadas al retail y la tecnología.

Shefa combina la escala y el ecosistema comercial del Grupo IRSA con un modelo de inversión inspirado en las mejores prácticas de venture capital y private equity, con el objetivo de identificar, acompañar y escalar negocios que transformen la experiencia de compra y consumo mediante tecnología e innovación. Su acceso al ecosistema de centros comerciales del Grupo constituye uno de sus principales diferenciales, permitiendo acelerar el crecimiento de las compañías que integran su portfolio a través de sinergias comerciales y generación de datos.

Al 30 de junio de 2026, el portfolio de Shefa estaba integrado por ¡appa!, plataforma de fidelización digital presente en 15 centros comerciales de IRSA y con más de 3 millones de usuarios registrados; Chocorísimo – Icelabs LLC, compañía de retail especializada en helados y chocolatería y Bouldertech, empresa de infraestructura de inteligencia artificial soberana, agentes de inteligencia artificial y soluciones de automatización para empresas. Con posterioridad al cierre, Shefa avanzó además en la incorporación de nuevas inversiones en Avenida, Tucán Tech y TurismoCity, ampliando el alcance de su ecosistema tecnológico.

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 2026, la compañía poseía en forma indirecta el 15,47% de Comparaencasa S.A.

Inversión en Banco Hipotecario

Al 30 de junio de 2026, 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 2026, de acuerdo con las normas contables establecidas por el Banco Central de la República Argentina ("BCRA"), el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 676.969 millones, sus activos consolidados eran de ARS 3.940.236 millones, y su resultado neto para el período de doce meses

finalizado el 30 de junio de 2026 fue de ARS 54.205 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 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, de ARS 948.104,4 millones al 31 de diciembre de 2025 y de ARS 989.514,3 millones al 30 de junio de 2026.

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 8,1% al 30 de junio de 2026.

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

Septiembre 2025: Adquisición Centro Comercial "Al Oeste"

Con fecha 17 de septiembre de 2025 la Compañía anunció que efectivizó, mediante escritura de compraventa del inmueble y transferencia del fondo de comercio, la adquisición del centro comercial "Al Oeste Shopping", ubicado en la intersección de las Avenidas Luis Güemes y Presidente Perón, en la localidad de Haedo, partido de Morón, en el oeste del Gran Buenos Aires.

Al momento de la adquisición, el centro comercial se encontraba operando por debajo de su potencial y, en el marco del plan de desarrollo y generación de oportunidades en distintos municipios de la Provincia de Buenos Aires, la compañía proyecta reconvertirlo en outlet y relanzarlo en el transcurso del próximo año.

"Al Oeste Shopping" cuenta con un ABL de aproximadamente 20.000 m² que incluye 40 locales, 6 locales gastronómicos, 5 canchas de pádel, 14 salas de cines y 1.075 espacios de estacionamiento. Asimismo, posee un potencial de expansión de 12.000 m² de ABL.

El monto de la operación fue fijado en USD 9 millones, de los cuales a la fecha se abonó la suma de USD 4,5 millones y el saldo restante será abonado en cuatro cuotas anuales.

Septiembre y noviembre 2025, febrero y mayo 2026: Ejercicio y Vencimiento de Warrants

En los meses de septiembre y noviembre 2025, febrero y mayo 2026, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 83.595.129 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 10. Como resultado del mencionado ejercicio han ingresado a la Sociedad USD 4.440.408.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones de la Sociedad se incrementa de 762.520.793 a 846.115.922 acciones ordinarias de VN ARS 10, quedando un saldo de opciones sin ejercer de 149.100, cuyo vencimiento operó el 12 de mayo de 2026.

Octubre 2025: Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas

Con fecha 30 de octubre de 2025, 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 173.788 millones a la fecha de la Asamblea.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2025.
- Incorporar la posibilidad de ejercicio de los warrants para suscribir acciones, mediante la entrega de acciones por el monto diferencial entre el valor de ejercicio con desembolso de efectivo y el valor equivalente en el mercado, abonando solamente el valor nominal de las acciones.

Con fecha 4 de noviembre de 2025, la Compañía puso a disposición a los señores accionistas un dividendo en efectivo de ARS 173.787.960.684,31, equivalente al 2.248,41108587223% del Capital Social, un monto por acción ordinaria de ARS 224,841108587223 y un monto por GDS de ARS 2.248,41108587223.

Octubre 2025: Adquisición de inmueble

Con fecha 30 de octubre de 2025, la Compañía anunció que efectivizó, en el marco de un proceso judicial, la adquisición de un inmueble ubicado en Av. Gaona, entre Nazca y Terrada, en el barrio de Flores de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El inmueble, emplazado sobre un terreno de 8.856 m², cuenta con una superficie construida de aproximadamente 17.000 m² y potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de USD 6,8 millones, el cual fue abonado en su totalidad.

La Sociedad prevé impulsar la refuncionalización del inmueble, con el objetivo de recuperar y poner en valor un activo emblemático de la Ciudad de Buenos Aires.

Noviembre 2025 a agosto 2026: Avance en la Comercialización del Proyecto “Ramblas del Plata”

Durante el ejercicio 2026 y con posterioridad, la Compañía firmó boletos de permuta por siete nuevos lotes con 20.530 m² y una superficie vendible total estimada de 56.341 m² pertenecientes a la etapa 1 y etapa 1 extendida del proyecto “Ramblas del Plata”. El monto de las operaciones alcanza la suma de USD 48,0 millones, abonado a IRSA mediante un anticipo en efectivo y m² vendibles a recibir en el futuro.

La Sociedad continuará con los trabajos de infraestructura en el predio “Ramblas del Plata” mientras avanza en el proceso de firma de los acuerdos correspondientes a la comercialización del proyecto.

Diciembre 2025: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales

El 17 de diciembre de 2025, IRSA emitió en el mercado internacional las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales por un valor nominal de USD 180 millones a un precio de emisión de 98,503%.

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.

Las Obligaciones Negociables Clase XXIV Adicionales tienen términos y condiciones idénticos a las Obligaciones Negociables Clase XXIV Originales emitidas el 31 de marzo de 2025. Como resultado de esta emisión, el valor nominal total de las Obligaciones Negociables Clase XXIV es de USD 480,5 millones.

Junio 2026: Emisión de Obligaciones Negociables Clase XXV

El 8 de junio de 2026, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma de USD 50,0 millones a una tasa fija del 3,75%, con intereses semestrales. La amortización del capital será en una cuota, en la fecha de vencimiento, el 8 de junio de 2027. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Junio 2026: Adquisición Centro Comercial “Los Gallegos”

Con fecha 10 de junio de 2026 la Compañía anunció la adquisición del centro comercial “Los Gallegos”, ubicado en Rivadavia 3050, en la ciudad de Mar del Plata, provincia de Buenos Aires. La operación se instrumentó a través de la compra del 100% de las entidades propietarias del activo.

El centro comercial “Los Gallegos” cuenta con una superficie locativa de aproximadamente 10.500 m² que incluye 49 locales, 14 stands, 2 salas de cines y una tienda departamental. Adicionalmente, cuenta con 115 espacios de cochera.

El monto de la operación fue de USD 13,5 millones, de los cuales se abonó la suma de USD 12,5 millones al momento de la compra, quedando un saldo retenido en garantía de USD 1 millón.

Mar del Plata, principal ciudad balnearia de la costa atlántica argentina, ubicada 400 km al sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, constituye una de las principales plazas comerciales del interior del país. Con una población cercana a los 800.000 habitantes y un importante flujo turístico, la ciudad ofrece un sólido potencial para el desarrollo y expansión de la actividad comercial.

Luego de esta adquisición, el portfolio de centros comerciales de la Sociedad suma 18 activos, de los cuales 16 son operados actualmente por IRSA, totalizando más de 400.000 m2 de ABL.

Junio 2026: Inclusión en el Índice de Sustentabilidad BYMA 2026

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 gravan 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 N°21/2004 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 N° 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 N° 6/2026 del Tribunal de Defensa de la Competencia publicada en el Boletín Oficial con fecha 16 de enero de 2026, equivale a la suma de ARS 145.005.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 1.450,05), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la ANC 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.

Hasta noviembre de 2026, la solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. A partir de esa fecha, 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 ANC 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 su valor vigente, equivale a ARS 29.001.000.000, 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 su valor vigente, equivalen a la suma de ARS 87.003.000.000), estas operaciones deben ser notificadas a la ANC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 145.005.000.000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la ANC 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 N° 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 N° 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, pérdidas 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 2026 y 2025.

	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		
	30.06.26	30.06.25	Variación	30.06.26	30.06.25	Variación	30.06.26	30.06.25	Variación	30.06.26	30.06.25	Variación	30.06.26	30.06.25	Variación
	(en millones de ARS)														
Ingresos	526.939	500.352	26.587	(3.074)	(2.900)	(174)	133.734	128.254	5.480	-	-	-	657.599	625.706	31.893
Costos	(123.831)	(116.674)	(7.157)	355	273	82	(134.709)	(128.974)	(5.735)	-	-	-	(258.185)	(245.375)	(12.810)
Resultado bruto	403.108	383.678	19.430	(2.719)	(2.627)	(92)	(975)	(720)	(255)	-	-	-	399.414	380.331	19.083
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	193.121	36	193.085	676	(3.374)	4.050	-	-	-	-	-	-	193.797	(3.338)	197.135
Gastos generales y de administración	(96.517)	(92.328)	(4.189)	358	399	(41)	-	-	-	243	263	(20)	(95.916)	(91.666)	(4.250)
Gastos de comercialización	(36.829)	(32.196)	(4.633)	215	169	46	-	-	-	-	-	-	(36.614)	(32.027)	(4.587)
Otros resultados operativos, netos	(15.654)	(22.970)	7.316	(24)	(5)	(19)	597	463	134	(243)	(263)	20	(15.324)	(22.775)	7.451
Resultado operativo	447.229	236.220	211.009	(1.494)	(5.438)	3.944	(378)	(257)	(121)	-	-	-	445.357	230.525	214.832
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	37.811	33.830	3.981	1.323	3.462	(2.139)	-	-	-	-	-	-	39.134	37.292	1.842
Resultado del segmento	485.040	270.050	214.990	(171)	(1.976)	1.805	(378)	(257)	(121)	-	-	-	484.491	267.817	216.674
Activos reportables	3.989.173	3.661.373	327.800	(2.566)	(824)	(1.742)	-	-	-	868.046	829.419	38.627	4.854.653	4.489.968	364.685
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.434.243)	(2.257.094)	(177.149)	(2.434.243)	(2.257.094)	(177.149)
Activos / (Pasivos) netos reportables	3.989.173	3.661.373	327.800	(2.566)	(824)	(1.742)	-	-	-	(1.566.197)	(1.427.675)	(138.522)	2.420.410	2.232.874	187.536

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2026 y 2025.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.26	30.06.25	Var.	30.06.26	30.06.25	Var.	30.06.26	30.06.25	Var.	30.06.26	30.06.25	Var.	30.06.26	30.06.25	Var.	30.06.26	30.06.25	Var.
	(en millones de ARS)																	
Ingresos	368.822	361.288	7.534	29.203	26.796	2.407	28.866	17.042	11.824	88.748	86.266	2.482	11.300	8.960	2.340	526.939	500.352	26.587
Costos	(37.569)	(27.651)	(9.918)	(3.679)	(2.326)	(1.353)	(18.039)	(23.944)	5.905	(59.871)	(57.303)	(2.568)	(4.673)	(5.450)	777	(123.831)	(116.674)	(7.157)
Resultado bruto	331.253	333.637	(2.384)	25.524	24.470	1.054	10.827	(6.902)	17.729	28.877	28.963	(86)	6.627	3.510	3.117	403.108	383.678	19.430
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	260.615	592.917	(332.302)	(24.770)	(198.907)	174.137	(45.415)	(393.213)	347.798	-	-	-	2.691	(761)	3.452	193.121	36	193.085
Gastos generales y de administración	(41.821)	(38.728)	(3.093)	(2.570)	(3.201)	631	(19.078)	(15.498)	(3.580)	(13.344)	(15.988)	2.644	(19.704)	(18.913)	(791)	(96.517)	(92.328)	(4.189)
Gastos de comercialización	(23.837)	(18.077)	(5.760)	(1.196)	(1.190)	(6)	(3.812)	(4.161)	349	(6.104)	(6.747)	643	(1.880)	(2.021)	141	(36.829)	(32.196)	(4.633)
Otros resultados operativos, netos	(603)	(668)	65	84	243	(159)	(11.650)	(25.468)	13.818	(437)	(633)	196	(3.048)	3.556	(6.604)	(15.654)	(22.970)	7.316
Resultado operativo	525.607	869.081	(343.474)	(2.928)	(178.585)	175.657	(69.128)	(445.242)	376.114	8.992	5.595	3.397	(15.314)	(14.629)	(685)	447.229	236.220	211.009
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37.811	33.830	3.981	37.811	33.830	3.981
Resultado del segmento	525.607	869.081	(343.474)	(2.928)	(178.585)	175.657	(69.128)	(445.242)	376.114	8.992	5.595	3.397	22.497	19.201	3.296	485.040	270.050	214.990
Activos reportables	2.266.282	1.954.354	311.928	317.259	338.381	(21.122)	1.072.320	1.069.297	3.023	62.050	60.408	1.642	271.262	238.933	32.329	3.989.173	3.661.373	327.800
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	2.266.282	1.954.354	311.928	317.259	338.381	(21.122)	1.072.320	1.069.297	3.023	62.050	60.408	1.642	271.262	238.933	32.329	3.989.173	3.661.373	327.800

Ingresos Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 2,1% pasando de ARS 361.288 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 368.822 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Los ingresos por alquiler aumentaron un 0,04% respecto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, impulsados principalmente por mejoras en las negociaciones contractuales y la facturación del centro comercial Terrazas de Mayo adquirido recientemente. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, el aumento en los ingresos se produjo principalmente por: (i) un aumento de ARS 22.433 millones en ingresos por alquileres base; (ii) un aumento de ARS 3.766 millones en ingresos por estacionamiento como consecuencia de un incremento en las tarifas por encima de la inflación; (iii) un aumento de ARS 2.203 millones en comisiones derivado de cambios en las condiciones contractuales realizadas durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026; (iv) un aumento de ARS 930 millones en derechos de admisión; (v) un aumento de ARS 468 millones en otros alquileres y servicios; (vi) un aumento de ARS 40 millones en ingresos por servicios de administración y gerenciamiento; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 22.306 millones en ingresos por alquileres contingentes.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas aumentaron un 9,0% pasando de ARS 26.796 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 29.203 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. La variación se explica principalmente por el aumento de los ingresos por alquileres en un 8,5%, pasando de ARS 26.483 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 28.723 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El incremento se explica principalmente por una mejora en los niveles de ocupación, acompañada de un ajuste en las tarifas en dólares.

Ventas y desarrollos. Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron un aumento del 69,4% pasando de ARS 17.042 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 28.866 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. La variación se explica principalmente por: (i) un aumento de ARS 10.165 millones en los ingresos por venta de propiedades destinadas a la venta debido a que las operaciones realizadas durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 —entre las que se incluyeron la cesión de derechos sobre 37 lotes del barrio Nuevo Quilmes 2, la venta de un terreno ubicado en Tigre, la cesión de derechos de cinco unidades de la torre “Human Abasto Towers” y la entrega en dación en pago de unidades de las Torres 1 y 2 en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle S.A.— alcanzaron un monto inferior al de las operaciones realizadas durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, en el cual se cedieron los derechos sobre un lote en el barrio “Nuevo Quilmes 2”, cinco unidades del desarrollo “Human Abasto Tower”, una unidad funcional y dos cocheras en el edificio “DeAlcorta”, así como un terreno ubicado en Tigre, y la transferencia de un terreno a un fideicomiso por parte de Zetol Ltd.; (ii) un aumento de ARS 1.811 millones en otros alquileres y servicios; (iii) un aumento de ARS 11 millones en alquileres base; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 93 millones en comisiones; (v) una disminución de ARS 57 millones en aplanamiento de contratos escalonados; y (vi) una disminución de ARS 14 millones en ingresos por servicios de administración y gerenciamiento.

Hoteles. Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 2,9% pasando de ARS 86.266 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 88.748 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente debido a que se registró una recuperación gradual en sus niveles de ingresos y ocupación, en un contexto que continúa siendo desafiante para el turismo receptivo, principalmente asociado a la menor competitividad cambiaria del país.

Otros. Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 26,1% pasando de ARS 8.960 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 11.300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, 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 SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.) por servicios de la aplicación APPA para promociones y acciones de los Centros Comerciales.

Costos Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 35,9%, pasando de ARS 27.651 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 37.569 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 5.603 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines debido principalmente a mayores cargos por seguridad y limpieza, como consecuencia de un incremento en las horas contratadas y en las tarifas aplicadas a dichos servicios; (ii) un aumento de ARS 1.425 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido principalmente a mayores cargos por honorarios asociados a contenido digital; (iii) un aumento de ARS 1.244 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iv) un aumento de ARS 992 millones en alquileres y expensas; (v) un aumento de ARS 488 millones en viáticos, movilidad y librería; (vi) un aumento de ARS 463 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 181 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (viii) una disminución de ARS 101 millones en gastos bancarios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 7,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 10,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Oficinas. Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 58,2%, pasando de ARS 2.326 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 3.679 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Los costos del segmento estuvieron influenciados por una mayor ocupación, así como por los costos asociados al espacio de Coworking Philips principalmente por: (i) un aumento de ARS 507 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (ii) un aumento de ARS 265 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 195 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 156 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un aumento de ARS 114 millones en amortizaciones y depreciaciones; (vi) un aumento de ARS 103 millones en costo de venta de bienes y servicios; (vii) un aumento de ARS 23 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (viii) una disminución de ARS 10 millones en impuestos, tasas y contribuciones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 8,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 12,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Ventas y desarrollos. Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 24,7%, pasando de ARS 23.944 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 18.039 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, debido principalmente a: (i) una disminución de ARS 7.607 millones en costo de venta de bienes y servicios debido a que las operaciones realizadas durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 — entre las que se incluyeron la cesión de derechos sobre 37 lotes del barrio Nuevo Quilmes 2, la venta de un terreno ubicado en Tigre, la cesión de derechos de cinco unidades de la torre “Human Abasto Towers” y la entrega en dación en pago de unidades de las Torres 1 y 2 en Canelones (Uruguay) por parte de Vista al Muelle S.A.— implicaron un costo superior al de las operaciones realizadas durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, en el cual se cedieron los derechos sobre un lote en el barrio “Nuevo Quilmes 2”, cinco unidades del desarrollo “Human Abasto Tower”, una unidad funcional y dos cocheras en el edificio “DeAlcorta”, así como un terreno ubicado en Tigre, y la transferencia de un terreno a un fideicomiso por parte de Zetol Ltd.; (ii) una disminución de ARS 147 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (iii) un aumento de ARS 674 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 589 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (v) un aumento de ARS 422 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vi) un aumento de ARS 93 millones en alquileres y expensas; (vii) un aumento de ARS 48 millones en viáticos, movilidad y librería; y (viii) un aumento de ARS 23 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 140,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 62,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Hoteles. Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 4,5%, pasando de ARS 57.303 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 59.871 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 2.048 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros

gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 260 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 218 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 154 millones en viáticos, movilidad y librería; (v) un aumento de ARS 62 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vi) un aumento de ARS 56 millones en amortizaciones y depreciaciones; (vii) un aumento de ARS 42 millones en alquileres y expensas; compensados parcialmente por (viii) una disminución de ARS 251 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; y (ix) una disminución de ARS 24 millones en otros. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 66,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 67,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros. Los costos del segmento Otros disminuyeron un 14,3%, pasando de ARS 5.450 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 4.673 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente por: (i) una disminución de ARS 1.112 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) una disminución de ARS 334 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 104 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) una disminución de ARS 21 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 430 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (vi) un aumento de ARS 245 millones en otros; (vii) un aumento de ARS 84 millones en viáticos, movilidad y librería; y (viii) un aumento de ARS 35 millones en alquileres y expensas. Los costos del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasaron del 60,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 41,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Resultado bruto Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 0,7%, pasando de una ganancia de ARS 333.637 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 331.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia del incremento de los costos mencionado previamente. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 92,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 89,8% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Oficinas. El resultado bruto del segmento Oficinas se incrementó en un 4,3%, pasando de una ganancia de ARS 24.470 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 25.524 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 91,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 87,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Ventas y desarrollos. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 256,9%, pasando de una pérdida de ARS 6.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 10.827 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 40,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 37,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Hoteles. El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 0,3%, pasando de una ganancia de ARS 28.963 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 28.877 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 33,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 32,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros. El resultado bruto del segmento Otros aumentó en un 88,8%, pasando de una ganancia de ARS 3.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 6.627 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de

este segmento, aumentó del 39,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 58,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Las variaciones descriptas en los resultados brutos de los distintos segmentos corresponden principalmente a los efectos detallados previamente en las secciones de ingresos y costos.

Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2026 vs Junio 2025

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 197.135 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 3.338 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 193.797 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una ganancia de ARS 36 millones (de la cual una ganancia de ARS 592.917 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 198.907 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 393.213 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 761 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 193.121 millones (de la cual una ganancia de ARS 260.615 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 24.770 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 45.415 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 2.691 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 al PBI; (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 130 puntos básicos respecto del período fiscal anterior.

El mercado argentino de oficinas, reservas de tierra y otras propiedades continúa presentando un nivel de actividad que permite identificar transacciones comparables y otra evidencia observable de mercado relevante para la determinación de valores razonables. En consecuencia, el Grupo utiliza el enfoque de mercado (Market Approach) para la valuación de los segmentos Oficinas y Otros, considerando principalmente valores de mercado por metro cuadrado obtenidos de operaciones comparables, ajustados por las características específicas de cada activo.

Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, la determinación de los valores razonables de los segmentos Oficinas y Ventas y Desarrollos estuvo influenciada por la evolución de las variables macroeconómicas y financieras relevantes para el mercado inmobiliario argentino. En particular, el tipo de cambio financiero utilizado como referencia por los participantes del mercado para la formación de precios de estos activos registró una variación interanual de aproximadamente 20%, mientras que la inflación acumulada en igual período alcanzó aproximadamente 33,5%, evidenciando una apreciación real del peso frente al dólar de referencia. Esta situación fue considerada en la estimación de los valores razonables junto con la evolución de los precios observables de mercado, las condiciones de oferta y demanda y demás factores relevantes existentes al cierre del ejercicio.

Gastos generales y de administración Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 8,0%, pasando de ARS 38.728 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 41.821 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.754 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal debido a mayores cargos por gratificaciones e indemnizaciones; (ii) un aumento de ARS 1.272 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido principalmente a mayores gastos por servicios profesionales asociados a proyectos y gestiones administrativas; (iii) un aumento de ARS 522 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iv) un aumento de ARS 22 millones en impuestos,

tasas y contribuciones; (v) un aumento de ARS 8 millones en alquileres y expensas; (vi) un aumento de ARS 4 millones en fletes; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 248 millones en gastos bancarios; (viii) una disminución de ARS 101 millones en honorarios directores; (ix) una disminución de ARS 75 millones en viáticos, movilidad y librería; y (x) una disminución de ARS 65 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines. Los gastos generales y de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron de un 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 11,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Oficinas. Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 19,7%, pasando de ARS 3.201 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 2.570 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 298 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 210 millones en honorarios directores; (iii) una disminución de ARS 58 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iv) una disminución de ARS 29 millones en gastos bancarios; (v) una disminución de ARS 22 millones en viáticos, movilidad y librería; (vi) una disminución de ARS 22 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (vii) una disminución de ARS 10 millones en alquileres y expensas; compensados parcialmente por (viii) un aumento de ARS 19 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 11,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 8,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Ventas y desarrollos. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 23,1%, pasando de ARS 15.498 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 19.078 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El aumento se explica principalmente por: (i) un aumento de ARS 1.862 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal debido a mayores cargos por gratificaciones e indemnizaciones; (ii) un aumento de ARS 600 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 493 millones en honorarios directores; (iv) un aumento de ARS 271 millones en amortizaciones y depreciaciones; (v) un aumento de ARS 185 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vi) un aumento de ARS 131 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (vii) un aumento de ARS 68 millones en viáticos, movilidad y librería; (viii) un aumento de ARS 32 millones en alquileres y expensas; (ix) un aumento de ARS 2 millones en fletes; compensados parcialmente por (x) una disminución de ARS 64 millones en gastos bancarios. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 90,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 66,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Hoteles. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 16,5%, pasando de ARS 15.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 13.344 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 2.346 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 410 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 134 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) una disminución de ARS 109 millones en otros gastos; (v) una disminución de ARS 32 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (vi) un aumento de ARS 289 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (vii) un aumento de ARS 83 millones en gastos bancarios; y (viii) un aumento de ARS 20 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, disminuyeron del 18,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 15,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros. Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 4,2%, pasando de ARS 18.913 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 19.704 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 613 millones en amortizaciones y depreciaciones; (ii) un aumento de ARS 230 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iii) un aumento de ARS 127 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iv) un aumento de ARS 80 millones en remuneraciones y cargas sociales y otros gastos de personal; (v) un aumento de ARS 39 millones en otros cargos; (vi)

un aumento de ARS 1 millón en alquileres y expensas; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 194 millones en honorarios a directores; (viii) una disminución de ARS 42 millones en gastos bancarios; (ix) una disminución de ARS 32 millones en viáticos, movilidad y librería; y (x) una disminución de ARS 31 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración del segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 211,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 174,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Gastos de comercialización Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 31,9%, pasando de ARS 18.077 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 23.837 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 3.793 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales debido principalmente a mayores gastos asociados a acciones comerciales y promocionales; (ii) un aumento de ARS 2.123 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iii) un aumento de ARS 398 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 135 millones en amortizaciones y depreciaciones; (v) un aumento de ARS 59 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 740 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vii) una disminución de ARS 10 millones en alquileres y expensas. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, aumentaron de 5,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 6,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Oficinas. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 0,5%, pasando de ARS 1.190 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 1.196 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 74 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (ii) un aumento de ARS 8 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); (iii) un aumento de ARS 4 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) un aumento de ARS 3 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 79 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vi) una disminución de ARS 2 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (vii) una disminución de ARS 1 millón en alquileres y expensas; y (viii) una disminución de ARS 1 millón en amortizaciones y depreciaciones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 4,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 4,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Ventas y desarrollos. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 8,4%, pasando de ARS 4.161 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 3.812 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. La variación se explica, principalmente, por menores gastos generados en la venta de propiedades debido a un menor número de operaciones que en el ejercicio anterior. Entre las variaciones más significativas se destacan: (i) una disminución de ARS 1.600 millones en impuestos, tasas y contribuciones debido a menores cargos por sellados; (ii) una disminución de ARS 205 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 3 millones en alquileres y expensas; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 1.435 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (v) un aumento de ARS 17 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (vi) un aumento de ARS 7 millones en viáticos, movilidad y librería. 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 24,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 13,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Hoteles. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 9,5%, pasando de ARS 6.747 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 6.104 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 343 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 190 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iii) una disminución de ARS 95 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) una

disminución de ARS 82 millones en otros gastos; (v) una disminución de ARS 14 millones en viáticos, movilidad y librería; (vi) una disminución de ARS 12 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; compensados parcialmente por (vii) un aumento de ARS 81 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (viii) un aumento de ARS 11 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); y (ix) un aumento de ARS 2 millones en amortizaciones y depreciaciones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 7,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 6,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 7,0%, pasando de ARS 2.021 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a ARS 1.880 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 450 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; (ii) una disminución de ARS 24 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iii) un aumento de ARS 315 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) un aumento de ARS 24 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto). Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 22,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 16,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros resultados operativos, netos Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales variaron un 9,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 668 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 603 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) un mayor cargo por donaciones de ARS 1.472 millones; (ii) un menor resultado por venta de propiedades, planta y equipo de ARS 10 millones; compensados parcialmente por (iii) una ganancia de ARS 1.016 millones en otros ingresos por compra de crédito fiscal; (iv) un aumento de ARS 500 millones en intereses ganados generados por activos operativos; (v) un menor cargo por juicios por ARS 22 millones; y (vi) un aumento de ARS 9 millones en ingresos por honorarios por gerenciamiento. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales se mantuvieron constantes en un 0,2% durante los ejercicios presentados.

Oficinas. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas variaron un 65,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 84 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 84 millones en otros gastos debido esencialmente a cargos por siniestros; (ii) un mayor cargo por donaciones de ARS 70 millones; (iii) una menor ganancia de ARS 29 millones en intereses ganados generados por activos operativos; (iv) un menor resultado por venta de propiedades, planta y equipo de ARS 1 millón; compensados parcialmente por (v) un menor cargo por juicios de ARS 25 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 0,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Ventas y desarrollos. Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos variaron en un 54,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 25.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 11.650 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente debido a: (i) una menor pérdida por ARS 13.600 millones en concepto de pérdida por desvalorización de propiedades para la venta en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, originada por la comparación entre el costo ajustado por inflación de dichas propiedades (ARS 230.750 millones) y su valor neto realizable (ARS 218.810 millones); (ii) un aumento de ARS 571 millones en ingresos por honorarios por gerenciamiento; (iii) una mayor ganancia de ARS 196 millones en intereses ganados generados por activos operativos; compensados parcialmente por (iv) un mayor cargo por donaciones de ARS 726 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 149,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 40,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Hoteles. Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles variaron en un 31,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 633 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 437 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente por un menor cargo en concepto de juicios por ARS 260 millones, explicado principalmente por menores contingencias laborales relacionadas con Nuevas Fronteras S.A. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,7% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 0,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros. Los otros resultados operativos netos de este segmento variaron un 185,7%, pasando de una ganancia neta de ARS 3.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 3.048 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente por: (i) un menor resultado positivo por venta de asociadas por ARS 3.694 millones respecto del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025; (ii) una menor ganancia de ARS 2.053 millones generada por otros resultados operativos, explicada principalmente por el recupero de provisiones registrado en el ejercicio comparativo relacionado con La Arena S.A.; (iii) un mayor cargo de ARS 1.033 millones en concepto de juicios y contingencias; compensados parcialmente por (iv) una mayor ganancia de ARS 173 millones en honorarios por gerenciamiento y (v) una mayor ganancia de ARS 5 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 disminuyeron de un 39,7% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a un 27,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Resultado operativo Junio 2026 vs Junio 2025

Centros Comerciales. El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución del 39,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 869.081 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 525.607 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. El resultado operativo del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, presentó una disminución del 240,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 142,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Oficinas. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas varió en 98,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 178.585 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 2.928 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. La variación se debe principalmente a una menor pérdida de ARS 174.137 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, disminuyó del 666,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 10,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Ventas y desarrollos. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos varió en un 84,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 445.242 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 69.128 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Dicha variación 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 2.612,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 239,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Hoteles. El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 60,7%, pasando de una ganancia neta de ARS 5.595 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 8.992 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Dicho aumento se explica por una cierta recuperación en los niveles de ingresos y ocupación luego de la merma en la actividad observada durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 6,5% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 10,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Otros. El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros varió en un 4,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 14.629 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida neta de ARS 15.314 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Dicha variación se explica principalmente por mayores gastos de administración y una mayor pérdida en los otros resultados operativos, netos. El resultado operativo del segmento Otros, como porcentaje de los ingresos de este segmento varió del 163,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, al 135,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.

Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2026 vs Junio 2025

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 4,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 37.292 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 39.134 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente originado por mayores 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 Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 61,8%, pasando de una ganancia de ARS 3.462 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 1.323 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente por resultados provenientes de la participación en Nuevo Puerto Santa Fe S.A., explicados principalmente por el impacto de la inflación sobre el 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 nuestra participación en el negocio conjunto Puerto Retiro S.A. se expone consolidado 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, aumentó un 11,8%, pasando de una ganancia neta de ARS 33.830 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia neta de ARS 37.811 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en La Rural S.A. por ARS 1.131 millones positivo, New Lipstick LLC por ARS 1.339 millones positivo, Challenger Gold Limited por ARS 3.792 millones positivo y Banco Hipotecario S.A. por ARS 2.431 millones negativo. 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 54.431 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 86.515 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Esta variación se explica principalmente por (i) una mayor ganancia por diferencia de cambio, neta de ARS 71.339 millones originada fundamentalmente en el pasivo por obligaciones negociables denominado en dólares. Dicho resultado responde a la apreciación del tipo de cambio en términos reales frente a la inflación durante este ejercicio; y que, dada la posición pasiva neta en moneda extranjera del Grupo, generó una ganancia por la caída del valor real de dichas obligaciones Asimismo, contribuyó a esta variación una mayor ganancia en instrumentos financieros derivados por ARS 9.834 millones, generada principalmente por la revaluación de warrants, neta de pérdidas en contratos de futuros; compensada parcialmente por (ii) una menor ganancia de ARS 29.403 millones en resultados por valuación a valor razonable de activos y pasivos financieros con cambios en resultados, netos, principalmente por operaciones con títulos

y fondos; y (iii) un mayor cargo de intereses perdidos por ARS 26.049 millones correspondientes en su mayoría a los devengados por las obligaciones negociables mencionadas.

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 pérdida de ARS 60.337 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una pérdida de ARS 150.029 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026. Durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026, se observa un resultado negativo por impuesto diferido principalmente por efecto del 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 ganancia de ARS 261.911 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, a una ganancia de ARS 420.977 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2026.



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	500.352	503.744	(3.392)	(2.900)	(2.706)	(194)	128.254	110.690	17.564	-	-	-	625.706	611.728	13.978
Costos	(116.674)	(90.799)	(25.875)	273	301	(28)	(128.974)	(112.901)	(16.073)	-	-	-	(245.375)	(203.399)	(41.976)
Resultado bruto	383.678	412.945	(29.267)	(2.627)	(2.405)	(222)	(720)	(2.211)	1.491	-	-	-	380.331	408.329	(27.998)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	36	(653.452)	653.488	(3.374)	679	(4.053)	-	-	-	-	-	-	(3.338)	(652.773)	649.435
Gastos generales y de administración	(92.328)	(69.692)	(22.636)	399	323	76	-	-	-	263	(48)	311	(91.666)	(69.417)	(22.249)
Gastos de comercialización	(32.196)	(32.566)	370	169	247	(78)	-	-	-	-	-	-	(32.027)	(32.319)	292
Otros resultados operativos, netos	(22.970)	(9.667)	(13.303)	(5)	(41)	36	463	781	(318)	(263)	48	(311)	(22.775)	(8.879)	(13.896)
Resultado operativo	236.220	(352.432)	588.652	(5.438)	(1.197)	(4.241)	(257)	(1.430)	1.173	-	-	-	230.525	(355.059)	585.584
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	33.830	62.859	(29.029)	3.462	515	2.947	-	-	-	-	-	-	37.292	63.374	(26.082)
Resultado del segmento	270.050	(289.573)	559.623	(1.976)	(682)	(1.294)	(257)	(1.430)	1.173	-	-	-	267.817	(291.685)	559.502
Activos reportables	3.661.373	3.621.701	39.672	(824)	802	(1.626)	-	-	-	829.419	551.495	277.924	4.489.968	4.173.998	315.970
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2.257.094)	(2.028.245)	(228.849)	(2.257.094)	(2.028.245)	(228.849)
Activos / (Pasivos) netos reportables	3.661.373	3.621.701	39.672	(824)	802	(1.626)	-	-	-	(1.427.675)	(1.476.750)	49.075	2.232.874	2.145.753	87.121

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.
Ingresos	361.288	334.495	26.793	26.796	30.243	(3.447)	17.042	17.215	(173)	86.266	114.637	(28.371)	8.960	7.154	1.806	500.352	503.744	(3.392)
Costos	(27.651)	(19.949)	(7.702)	(2.326)	(2.201)	(125)	(23.944)	(9.950)	(13.994)	(57.303)	(53.649)	(3.654)	(5.450)	(5.050)	(400)	(116.674)	(90.799)	(25.875)
Resultado bruto	333.637	314.546	19.091	24.470	28.042	(3.572)	(6.902)	7.265	(14.167)	28.963	60.988	(32.025)	3.510	2.104	1.406	383.678	412.945	(29.267)
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	592.917	(27.810)	620.727	(198.907)	(129.562)	(69.345)	(393.213)	(495.542)	102.329	-	-	-	(761)	(538)	(223)	36	(653.452)	653.488
Gastos generales y de administración	(38.728)	(40.232)	1.504	(3.201)	(3.329)	128	(15.498)	(16.404)	906	(15.988)	(17.394)	1.406	(18.913)	7.667	(26.580)	(92.328)	(69.692)	(22.636)
Gastos de comercialización	(18.077)	(16.770)	(1.307)	(1.190)	(335)	(855)	(4.161)	(6.025)	1.864	(6.747)	(7.829)	1.082	(2.021)	(1.607)	(414)	(32.196)	(32.566)	370
Otros resultados operativos, netos	(668)	(5.288)	4.620	243	(117)	360	(25.468)	(3.692)	(21.776)	(633)	(2.106)	1.473	3.556	1.536	2.020	(22.970)	(9.667)	(13.303)
Resultado operativo	869.081	224.446	644.635	(178.585)	(105.301)	(73.284)	(445.242)	(514.398)	69.156	5.595	33.659	(28.064)	(14.629)	9.162	(23.791)	236.220	(352.432)	588.652
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33.830	62.859	(29.029)	33.830	62.859	(29.029)
Resultado del segmento	869.081	224.446	644.635	(178.585)	(105.301)	(73.284)	(445.242)	(514.398)	69.156	5.595	33.659	(28.064)	19.201	72.021	(52.820)	270.050	(289.573)	559.623
Activos reportables	1.954.354	1.289.848	664.506	338.381	565.829	(227.448)	1.069.297	1.461.726	(392.429)	60.408	58.973	1.435	238.933	245.325	(6.392)	3.661.373	3.621.701	39.672
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos / (Pasivos) netos reportables	1.954.354	1.289.848	664.506	338.381	565.829	(227.448)	1.069.297	1.461.726	(392.429)	60.408	58.973	1.435	238.933	245.325	(6.392)	3.661.373	3.621.701	39.672

Ingresos Junio 2025 vs Junio 2024

Centros Comerciales. Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 8,0% pasando de ARS 334.495 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 361.288 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los ingresos por alquiler aumentaron un 5,8% respecto al año anterior principalmente por los cambios en las negociaciones de contratos realizados en los locales, y por 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 59.849 millones en ingresos por alquileres base; (ii) un aumento de ARS 4.225 millones en ingresos por estacionamiento; (iii) un aumento de ARS 3.691 millones en derechos de admisión; (iv) un aumento de ARS 2.718 millones en comisiones; (v) un aumento de ARS 351 millones en ingresos por servicios de administración y gerenciamiento; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 43.994 millones en ingresos por alquileres contingentes.

Oficinas. Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 11,4% pasando de ARS 30.243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 26.796 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 30.122 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 26.483 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 17.215 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 17.042 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La disminución se explica principalmente por: (i) una disminución de ARS 2.082 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 1.617 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 114.637 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 86.266 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 7.154 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 8.960 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 SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.) 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 19.949 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 27.651 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de mayores niveles de actividad en los centros

comerciales, lo que derivó en mayores costos operativos, y de: (i) un aumento de ARS 1.877 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 1.727 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 1.524 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) un aumento de ARS 1.284 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) un aumento de ARS 799 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (vi) un aumento de ARS 731 millones en impuestos, tasas y contribuciones; compensados parcialmente por (vii) una disminución de ARS 129 millones en gastos bancarios; y (viii) una disminución de ARS 120 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 2.201 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 2.326 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Los costos del segmento estuvieron influenciados por una mayor ocupación de edificios Clase A+ y Clase A, así como por los costos asociados al espacio de Coworking Philips principalmente por: (i) un aumento de ARS 198 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 252 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iii) un aumento de ARS 99 millones en viáticos, movilidad y librería; (iv) un aumento de ARS 47 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 476 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 9.950 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 23.944 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, incremento que estuvo alineado con el crecimiento de las ventas registradas durante el ejercicio, debido principalmente a: (i) un aumento de ARS 12.772 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 al Muelle S.A.; (ii) un aumento de ARS 713 millones en alquileres y expensas; (iii) un aumento de ARS 404 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iv) un aumento de ARS 157 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (v) un aumento de ARS 78 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por (vi) una disminución de ARS 98 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 53.649 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 57.303 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 5.808 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; compensados parcialmente por (ii) una disminución de ARS 962 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) una disminución de ARS 701 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iv) una disminución de ARS 294 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; y (v) una disminución de ARS 203 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 5.050 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 5.450 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 272 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 200 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 96 millones en amortizaciones y

depreciaciones; (iv) un aumento de ARS 58 millones en viáticos, movilidad y librería; compensados parcialmente por (v) una disminución de ARS 153 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 39 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vii) una disminución de ARS 32 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 314.546 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 333.637 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 28.042 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 24.470 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 7.265 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 6.902 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 60.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 28.963 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 2.104 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 3.510 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 649.435 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 652.773 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 3.338 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 653.452 millones (de la cual una pérdida de ARS 27.810 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 129.562 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 495.542 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 538 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 36 millones (de la cual una ganancia de ARS 592.917 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 198.907 millones del segmento Oficinas; una pérdida de ARS 393.213 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una pérdida de ARS 761 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 40.232 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 38.728 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 1.309 millones en honorarios directores; (ii) una disminución de ARS 593 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 158 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; (iv) una disminución de ARS 122 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 596 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (vi) un aumento de ARS 54 millones en viáticos, movilidad y librería; y (vii) un aumento de ARS 28 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 3.329 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 3.201 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 116 millones en honorarios directores; (ii) una disminución de ARS 50 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 13 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza, reparaciones y afines; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 53 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 16.404 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 15.498 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 17.394 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 15.988 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 1.471 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 207 millones en gastos bancarios; (iii) una disminución de ARS 151 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (iv) una disminución de ARS 105 millones en otros gastos; compensados parcialmente por (v) un aumento de ARS 287 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (vi) un aumento de ARS 219 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (vii) un aumento de ARS 49 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 una ganancia de ARS 7.667 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 18.913 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un aumento de ARS 27.052 millones en honorarios a directores; (ii) un aumento de ARS 56 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (iii) un aumento de ARS 19 millones en amortizaciones y depreciaciones; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 232 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (v) una disminución de ARS 190 millones en otros; (vi) una disminución de ARS 75 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (vii) una disminución de ARS 24 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (viii) una disminución de ARS 15 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 16.770 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 18.077 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 1.413 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 63 millones en amortizaciones y depreciaciones; (iii) un aumento de ARS 41 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 119 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (v) una disminución de ARS 78 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (vi) una disminución de ARS 16 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 335 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 1.190 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 447 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) un aumento de ARS 242 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto), principalmente debido a mayores provisiones por incobrabilidad en el Edificio Intercontinental; (iii) un aumento de ARS 185 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iv) una disminución de ARS 26 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 6.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 4.161 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 1.457 millones en honorarios y retribuciones por servicios debido a menores gastos de escribanía; (ii) una disminución de ARS 893 millones en impuestos, tasas y contribuciones, debido a menores gastos de sellado; (iii) una disminución de ARS 14 millones en deudores incobrables (cargo y recupero, neto); compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 512 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 7.829 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 6.747 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 1.031 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 93 —millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 84 millones en honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iv) un aumento de ARS 60 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (v) un aumento de ARS 55 millones en 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 1.607 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a ARS 2.021 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. Principalmente, se vio afectado por mayores acciones comerciales realizadas por SHEFA INVESTMENTS S.A. (continuadora de We are appa S.A.). 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 5.288 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 668 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por juicios por ARS 5.572 millones, explicado principalmente por un cambio en la tasa de interés aplicada a los reclamos laborales; compensado en parte por (ii) una disminución de ARS 1.061 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 307,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 117 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente como consecuencia de: (i) un menor cargo por juicios por ARS 235 millones; (ii) una mayor ganancia de ARS 175 millones en intereses ganados generados por activos operativos; compensados parcialmente por (iii) un mayor cargo por donaciones de ARS 44 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 589,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 3.692 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 25.468 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente debido a: (i) una pérdida por ARS 25.540 millones en concepto de pérdida por desvalorización de propiedades para la venta en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, originada por la comparación entre el costo ajustado por inflación de dichas propiedades (ARS 76.265 millones) y su valor neto realizable (ARS 50.724 millones); (ii) un menor cargo por donaciones por ARS 201 millones; (iii) un menor resultado negativo por ARS 2.914 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 556 millones en honorarios por gerenciamiento; y (v) un menor cargo en concepto de juicios por ARS 437 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 2.106 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 633 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por un menor cargo en concepto de juicios por ARS 1.635 millones, explicado principalmente por menores contingencias laborales relacionadas con Nuevas Fronteras S.A. 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 1.536 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 3.556 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente por: (i) un mayor resultado positivo por venta de asociadas por ARS 3.323 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025; (ii) un aumento de ARS 385 millones en honorarios por gerenciamiento; (iii) un menor cargo de ARS 152 millones en donaciones; compensados parcialmente por (iv) una menor ganancia de ARS 1.700 millones generada por otros resultados operativos, explicada principalmente por el recupero de provisiones registrado en el ejercicio comparativo relacionado con La Arena S.A.; (v) un mayor cargo de ARS 118 millones en concepto de juicios y contingencias; y (vi) una menor ganancia de ARS 22 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 224.446 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 869.081 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 varió en 69,6%, pasando de una pérdida neta de ARS 105.301 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 178.585 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025. La variación se debe principalmente a una mayor pérdida de ARS 69.345 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 514.398 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 445.242 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 33.659 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 5.595 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 9.162 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida neta de ARS 14.629 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 63.374 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 37.292 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025, principalmente originado por la disminución en los 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 515 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 3.462 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 62.859 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia neta de ARS 33.830 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 843 millones positivo, GCDI S.A. por ARS 10.169 millones positivo y Banco Hipotecario S.A. por ARS 36.248 millones negativo. 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 173.266 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 54.431 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 75.496 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una pérdida de ARS 60.337 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 42.923 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024, a una ganancia de ARS 261.911 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025.

7. NUESTRA DEUDA

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2026:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) ⁽¹⁾	Tasa	Vencimiento
Préstamos y Descubiertos Bancarios	ARS	9,8	Variable	< 360 días
ON Clase XVIII	USD	21,4	7,00%	feb-27
ON Clase XXV	USD	50,0	3,75%	jun-27
ON Clase XXII	USD	15,8	5,75%	oct-27
ON Clase XIV	USD	49,1	8,75%	jun-28
ON Clase XXIII	USD	51,5	7,25%	oct-29
ON Clase XXIV	USD	473,7	8,00%	mar-35
Deuda Total IRSA	USD	671,3		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones ⁽²⁾	USD	389,5		
Deuda Neta IRSA	USD	281,8		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 1.482,0 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 2026 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	30/06/2026	30/06/2025	Variación	(%)
EBITDA Ajustado ⁽¹⁾	288.495	277.646	10.849	4%
EBITDA Ajustado Centros Comerciales	280.225	281.439	-1.214	0%
EBITDA Ajustado Oficinas	22.847	20.812	2.035	10%
EBITDA Ajustado Ventas y Desarrollos	-10.681	-22.000	11.319	-51%
EBITDA Ajustado Hoteles	14.653	11.180	3.473	31%
EBITDA Ajustado Otros	-16.026	-11.391	-4.635	41%
EBITDA Ajustado Consolidado según Segmentos ⁽²⁾	291.018	280.040	10.978	4%
Cantidad de acciones en circulación	846.115.922	762.520.793	83.595.129	11%
Cantidad de acciones fully diluted	846.115.922	852.857.357	-6.741.435	-1%
FFO ajustado ⁽³⁾	69.837	102.664	-32.827	-32%
Ganancia del ejercicio	420.977	261.911	159.066	61%
Ganancia del ejercicio por acción ⁽⁴⁾	498	343	154,0601027	45%

(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.

(4) Calculada sobre la base del total de acciones en circulación al cierre del ejercicio. En consecuencia, el importe puede diferir de la ganancia por acción presentada en los Estados Financieros consolidados, calculada sobre el promedio ponderado de acciones en circulación durante el ejercicio.

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 dos 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 siguiente cuadro 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°	2025	2028	2001
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	2023	2026	1999
David Williams	07/12/1955	Director Titular	2025	2028	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	2025	2028	2019
Oscar Pedro Bergotto	19/07/1943	Director Titular	2023	2026	2019
Liliana De Nadai	11/01/1959	Director Titular	2025	2028	2019
Ben Josef Elsztain	16/01/1997	Director Titular	2024	2027	2021
Nicolás Bendersky	21/04/1983	Director Titular	2023	2026	2022
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, 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 desempeñó 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 Presidente de Puerto Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades

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 Tufts 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. y Vinci Compass Argentina Asset Management Sociedad Anónima Sociedad Gerente De Fondos Comunes De Inversión.

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, como 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 1987 y 2008 trabajó como tesorero en IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Liliana De Nadai. La Sra. De Nadai tiene título de Contadora Pública de la Universidad de Buenos Aires en el año 1983. Desde el 2003, ha asesorado diversas compañías Financieras, entidades Bancarias y consultoras contables. Titular de Estudios contables, en áreas financieras y bancarias; y consultoras contables, impositivas. Inscripta como Sujeto Obligada de UIF, en el 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. Actualmente se desempeña en Estudio Contable, Especialistas en Impuestos: Asesoramiento contable, impositivo y legal integral.

Ben Josef Elsztain. El Sr. Ben Elsztain estudió Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT. Actualmente se desempeña como CEO de jappa!, una innovadora aplicación orientada a centros comerciales. Es Managing Partner de Shefa Investments, 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.

Nicolás 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. Es también director titular de Argenta Silver, una empresa Canadiense. Actualmente también desempeña funciones como CFO de Challenger Gold.

Iair Elsztain. El Sr. Iair Elsztain es Ingeniero Industrial. En la actualidad se encuentra trabajando en Consultores Assets Management. Ha trabajado en distintas startups. Es fundador de ISE (Israel Startup Experience), un programa educativo y de inmersión para jóvenes que ofrece programas de liderazgo durante ocho meses en Israel.

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 loetz, 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 Contrato 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
Matías 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 por más de 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 N° 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 30 de octubre de 2025:

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
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente	2020
Juan Ignacio Renna	13/12/1987	Síndico suplente	2025
Martín Ghirardotti	06/10/1973	Síndico Suplente	2025

Todos los miembros de la comisión fiscalizadora son independientes de acuerdo con el art. 11 Sección III Capítulo III del Título II 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. Fue socio de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. hasta 2026, un estudio contable de Argentina que fue 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., Futuros y Opciones.Com 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. Fue socia de NEXIA Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. hasta 2026, un estudio contable de Argentina que fue 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, Llao Llao Resorts S. A., E-Commerce S.A., entre otras.

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, estudio miembro de la red Nexia. Hasta 2024 fue Socia de Abelovich, Polano y Asociados S.R.L., un estudio contable de Argentina que también fue 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., Arcos del Gourmet S.A. y PanAmerican Mall S.A., entre otras.

Juan Ignacio Renna. El Sr. Juan Ignacio Renna se graduó de contador público en la Universidad Nacional de Cuyo (UNCuyo). Actualmente es Socio del Depto. Auditoría, área Auditoría Externa en Lisicki, Litvin & Abelovich, estudio miembro de la red Nexia, docente adscripto cátedra práctica profesional y Normas Internacionales en la UCA, fue docente adscripto cátedra auditoría UNCuyo, gerente de Administración Autotransportes Andesmar, coordinador contable en José Cartellone Construcciones Civiles, Assurance Senior PwC Argentina, Miembro del Instituto Argentino de Docentes de Auditoría (IADA).

Martín Ghirardotti. El Sr. Martín Ghirardotti se graduó de Contador Público en la Universidad de Buenos Aires (UBA), posee un MBA (UDESA), múltiples especializaciones en dirección, finanzas, normas internacionales y gestión de riesgos, y actualmente se desempeña como directivo en Lisicki, Litvin & Abelovich, estudio miembro de la red Nexia y ejerce como docente universitario de la Universidad de San Andrés y ocupa cargos de relevancia en organismos

profesionales y asociaciones de auditoría y emprendedurismo. Secretario General en Federación de Auditores Internos de Latinoamérica -FLAI- y Ex - Presidente del Instituto de Auditores Internos de Argentina.

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, nos remitimos al 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 cumplimiento 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 de accionistas. 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 de la Compañía.

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 los 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 30 de octubre de 2025 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 18.192.594.071,06 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2025. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

Comisión Fiscalizadora

En la asamblea de accionistas celebrada el 30 de octubre de 2025 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 2025 la suma en conjunto de ARS 31.559.086.

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 2026 fue de ARS 544.456.442,34.

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 preestablecidas operativas y de crecimiento del negocio.

Código de Ética

El Código de Ética se encuentra vigente desde 2005, con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual y empresario aceptado. El mismo aplica a los Directores, Gerentes y empleados de IRSA y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, en cumplimiento de las leyes de los países donde operamos, se encuentra disponible en nuestra página web www.irsacom.ar. Durante el ejercicio, el Directorio aprobó una modificación del Código de Ética, con el objetivo de adecuarlo a la evolución del entorno de negocios, las nuevas modalidades de trabajo y comunicación, y los estándares vigentes en materia de integridad, privacidad, anticorrupción y conducta. Esta nueva versión del Código de Ética entrará en vigencia una vez implementado su plan de comunicación y capacitación, durante el nuevo ejercicio 2026-2027.

Empleados

Al 30 de junio de 2026 teníamos una dotación de 1.350 empleados. Nuestros segmentos de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuentan con 717 empleados de los cuales 273 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 633 empleados, de los cuales 503 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		
	2026	2025	2024
Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	717	718	693
Hoteles ⁽¹⁾	633	674	708
Total	1.350	1.392	1.401

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

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 Auditoría, 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 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

Para IRSA, la gestión ambiental es una dimensión central en la creación de valor y la operación diaria de sus centros comerciales y edificios de oficinas, con impacto directo en la eficiencia de costos, la calidad de los activos y la capacidad de atraer inquilinos e inversores.

En los últimos ejercicios, esta gestión evolucionó de un enfoque centrado en el cumplimiento normativo hacia una función estratégica integrada al negocio. La Compañía cuenta hoy con una Política Ambiental formal y un Plan Estratégico Ambiental en ejecución, cuyo cumplimiento es una responsabilidad compartida entre las distintas áreas de todas las unidades de negocio que opera IRSA. Este esquema de gobernanza busca asegurar que las decisiones ambientales con impacto en el negocio —inversiones en eficiencia energética, certificaciones, gestión de riesgos climáticos— sean evaluadas con la misma disciplina que cualquier otra decisión estratégica de la Compañía.

La Política Ambiental de IRSA reafirma la visión de desarrollo sostenible y respeto por el medio ambiente de la Compañía, y se estructura en torno a cuatro pilares que orientan la toma de decisiones en cada unidad de negocio:

- **Cumplimiento riguroso** de la normativa ambiental vigente y de los compromisos voluntarios asumidos por la Compañía.
- **Uso racional** de los recursos naturales, promoviendo la eficiencia en todas las operaciones.
- **Gestión proactiva** de los 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 las principales líneas de acción que traducen la Política en la operación cotidiana: innovación constante en prácticas sostenibles; desarrollo inmobiliario responsable gestionando los impactos ambientales asociados a cada proyecto; análisis de los riesgos climáticos asociados a cada activo de la compañía; planificación de las inversiones y mejoras operativas en cada unidad de negocio; mejora continua orientada al cumplimiento de estándares internacionales; y transformación cultural, involucrando a colaboradores, locatarios y proveedores en una conciencia ambiental compartida.

La estrategia ambiental de IRSA está además alineada con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, en particular aquellos vinculados a ciudades y comunidades sostenibles, producción y consumo responsables, energía asequible y no contaminante, y acción por el clima.

Principales avances del ejercicio

Descarbonización y energías renovables.

En 2024, IRSA comenzó a medir la huella de carbono de sus centros comerciales, un hito que permitió establecer una línea de base clave para el diseño de un Plan de Gestión de Emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). Esta medición constituye el punto de partida de un proceso de descarbonización progresiva del portafolio, que se apoya en tres frentes de trabajo:

- **Eficiencia energética.** Mejora de la aislación y envolvente térmica, ampliación de la generación fotovoltaica on-grid en centros comerciales, modernización de sistemas de climatización e iluminación LED, y optimización de los sistemas de gestión de edificios (BMS) para reducir el consumo energético de la red.
- **Energías renovables.** Infraestructura de generación solar on-grid, en DOT, Distrito Arcos, Alto Palermo y Mendoza Shopping, como base para reducir la dependencia de fuentes de energía convencionales.
- **Medición y reporte de emisiones.** Consolidación de una serie histórica de emisiones por activo que permita fijar metas cuantitativas de reducción y monitorear el progreso ejercicio a ejercicio.

El objetivo de mediano plazo es transformar esta línea de base inicial en una hoja de ruta de descarbonización con metas cuantitativas por unidad de negocio, integrando la reducción de emisiones como un criterio explícito en las decisiones de inversión, mantenimiento y desarrollo de nuevos proyectos.

Economía circular.

La economía circular es uno de los pilares centrales de la estrategia ambiental de IRSA. Lejos de ser una iniciativa aislada, se ha consolidado como una ventaja operativa que permite reducir costos de disposición de residuos, fortalecer vínculos con la comunidad y diferenciar a los activos de IRSA frente al mercado.

Los shoppings de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires forman parte de la Red de Economía Circular, una iniciativa del Gobierno de la Ciudad que articula a empresas, ONGs y universidades para construir una ciudad más sustentable, en línea con los siete principios de la economía circular: reflexionar, rechazar, reducir, redistribuir, reclamar, reutilizar y reciclar.

Todos los centros comerciales del portafolio están implementando un Plan de Gestión Integral de Residuos bajo este paradigma, que incluye:

- **Separación en origen** en fracciones húmedas y secas.
- **Alianzas con cooperativas y fundaciones** a través de Puntos Verdes/Eco Puntos, la recepción de plásticos flexibles no reciclables ("Botellas de amor"), RAEEs, pilas y baterías, y el Programa de Reciclado de la Fundación Garrahan para tapitas plásticas y papel.
- **Reutilización de materiales** mediante el reintegro de materiales recuperados —mobiliario de plástico reciclado, esculturas con juguetes en desuso, madera plástica para juegos infantiles— a los propios centros comerciales y a instituciones de la comunidad.
- **Gestión de aceites vegetales usados (AVUs)** en las cocinas de locales gastronómicos, evitando la contaminación del agua y generando un segundo aprovechamiento del recurso.

Compras sostenibles.

Hacia mediados de 2025, IRSA impulsó el desarrollo del Programa de Compras Sostenibles, una iniciativa que busca incorporar criterios ambientales, sociales y de gobernanza (ASG) en la relación con su cadena de proveedores. El Programa se construyó junto al área de Compras a partir de un diagnóstico de la cartera de proveedores, la identificación de riesgos y temas materiales por rubro, y el desarrollo de criterios de sostenibilidad diferenciados según el tipo de proveedor.

Hoy la Compañía transita la primera etapa de implementación, con una prueba piloto acotada a un conjunto de rubros de proveedores que logró convocar a más de 40 proveedores y una alta tasa de respuesta en su encuesta de autoevaluación inicial. Los resultados de esta primera etapa se están analizando, con el objetivo de ampliar progresivamente el Programa a nuevos rubros y consolidar los criterios ASG como un estándar en la relación de IRSA con sus proveedores.

Desarrollo inmobiliario certificado.

IRSA orienta su estrategia de desarrollo y renovación de activos hacia altos estándares de certificación ambiental, con el objetivo de consolidar un portafolio moderno, eficiente y sustentable, capaz de responder a las exigencias de inquilinos e inversores institucionales.

Certificaciones y reconocimientos ambientales vigentes en el portafolio de IRSA:

Certificación / reconocimiento	Alcance	Activos
LEED Gold Core & Shell	Eficiencia energética, calidad ambiental interior, uso de agua y materiales	"261 Della Paolera" y "Zetta"
Sello Verde Bronce y Plata	Otorgado por el Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana de CABA	Alcorta y Patio Bullrich
Red de Economía Circular	Iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires	Shoppings de CABA

Estos avances consolidan la madurez de la gestión ambiental de IRSA y reafirman el compromiso de la Compañía de administrar su portafolio con una visión de largo plazo, que combine rentabilidad, resiliencia y responsabilidad ambiental.

Cultura ambiental y compromiso comunitario.

Durante el ejercicio, IRSA profundizó su trabajo de sensibilización ambiental a través de campañas orientadas a clientes, colaboradores y comunidad, en alianza con organizaciones especializadas. En el marco del Día del Reciclaje, Abasto recibió a Marote (ONG) con una bicicleta trituradora de tapitas plásticas que permitió a los visitantes conocer en vivo el primer eslabón del circuito de reciclado, entregando más de 450 lapiceras y 150 porta celulares fabricados con plástico reciclado. Para el Día de la Tierra, Distrito Arcos fue sede de un taller de huerta junto a la ONG Plantarse, que alcanzó a un centenar de personas y se complementó con una cata de café y entrega de compostaje a partir de borra de café, por parte de Starbucks. A esto se sumaron campañas de recolección de Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos domiciliarios en Catalinas y Bolívar, que reforzaron los canales de disposición responsable de residuos electrónicos. En el Día Mundial del Medio Ambiente, se lanzó la campaña nacional "Es un Segundo", a partir de la cual se llevó kits de cultura ambiental —enfocados en reducción del consumo de agua, eficiencia energética y reutilización de materiales— a 20 centros de trabajo distribuidos en 6 provincias del país, entre centros comerciales y edificios de oficina. El nombre de la campaña remite a la premisa central: un segundo alcanza para cerrar una canilla, apagar una luz o separar un residuo, pero la suma de esos gestos cotidianos es lo que multiplica el impacto ambiental a escala. Con esta lógica, la campaña buscó instalar la idea de que la sostenibilidad no depende únicamente de grandes inversiones o cambios estructurales, sino también de la corresponsabilidad de cada persona —colaborador, locatario o visitante— en su vínculo diario con los centros comerciales y edificios de IRSA.

En materia de voluntariado, se organizó junto a Plantarse una jornada de plantación en Soleil, en la que se plantaron 25 árboles en una jornada de tres horas, con un total de 40 inscriptos —entre colaboradores de la Compañía, personal externo y vecinos de la zona—. La iniciativa contribuye a la biodiversidad local al favorecer el establecimiento de especies nativas, aporta a la compensación de la huella de carbono mediante la absorción de CO₂ a lo largo del ciclo de vida de los árboles, y fortalece el compromiso corporativo con la sostenibilidad a través del trabajo en equipo entre la Compañía y su comunidad.

Fundación IRSA

Desde hace 30 años, Fundación IRSA impulsa iniciativas que promueven el desarrollo integral de las personas, convencida de que la educación, el bienestar y la inserción son pilares para construir una sociedad con más oportunidades. Creada en 1996, la Fundación evolucionó desde un modelo de acompañamiento a organizaciones sociales hacia una estrategia basada en alianzas de largo plazo, generación de conocimiento e innovación social. Creemos que los desafíos sociales más complejos requieren del trabajo colaborativo entre empresas, organizaciones de la sociedad civil y distintos actores sociales.

Nuestra estrategia de inversión social se organiza en torno a tres ejes que orientan nuestro trabajo y reflejan nuestro compromiso con el desarrollo sostenible de las personas y las comunidades.

- **Educación:** Entendemos la educación como una herramienta fundamental para ampliar oportunidades y fortalecer el desarrollo personal y colectivo. Acompañamos programas de formación, acceso a la cultura e investigación educativa, fortaleciendo tanto la educación formal como la no formal. Desde hace más de una década sostenemos el Observatorio Argentinos por la Educación, que produce evidencia para contribuir a la mejora de las políticas públicas. Asimismo, integramos la mesa de incidencia en Alfabetización y Educación Secundaria del Grupo de Fundaciones y Empresas (GDPE), promoviendo iniciativas orientadas a mejorar los aprendizajes en todo el país.

Fortalecemos el desarrollo del programa Jóvenes en Valores, una propuesta que acompaña a adolescentes y jóvenes en la construcción de su identidad, el fortalecimiento de sus raíces y el desarrollo de un proyecto de vida con sentido. A través de experiencias formativas y comunitarias, el programa favorece el encuentro entre pares, la construcción de redes de pertenencia y el compromiso con su comunidad, brindando herramientas para su desarrollo personal y ciudadano.

Además, continuamos fortaleciendo MultipliDAR, nuestro programa de participación solidaria, que promueve el compromiso de los colaboradores de IRSA acompañando económicamente las donaciones que realizan a organizaciones sociales, fortaleciendo una cultura de involucramiento y acción colectiva.

- **Bienestar Humano:** Entendemos el bienestar como una condición integral que contempla la salud física, emocional y social. Desde 2014 acompañamos a más de 20 hospitales y centros de salud de todo el país mediante la incorporación de equipamiento y tecnología de alta complejidad, contribuyendo a mejorar la capacidad de atención y el acceso a servicios de salud de calidad. Al mismo tiempo, promovemos la capacitación continua de profesionales de la salud.

A través del Programa Nutrir acompañamos de manera sostenida a comedores comunitarios mediante la provisión de alimentos frescos y nutritivos, ampliando su alcance territorial y favoreciendo el acceso a una alimentación saludable para más familias.

Con la mirada puesta en los desafíos emergentes, durante 2026 comenzamos a explorar intervenciones vinculadas a la salud mental, generando alianzas y espacios de aprendizaje junto a organizaciones especializadas. Este proceso nos permitió identificar oportunidades para seguir fortaleciendo el bienestar integral de las personas y orientar futuras líneas de acción.

- **Insertión:** Trabajamos para ampliar oportunidades de inclusión social y laboral, generando herramientas que favorezcan la autonomía y el desarrollo de las personas. En este marco, fortalecemos programas de formación en oficios junto a organizaciones especializadas, promoviendo trayectorias de capacitación que mejoran las posibilidades de acceso al empleo y contribuyen a la construcción de proyectos de vida sostenibles, especialmente para personas que atraviesan situaciones de alta vulnerabilidad social y habitacional.

Al mismo tiempo, profundizamos nuestro trabajo junto a Red por la Infancia para promover entornos seguros para niñas, niños y adolescentes. A través de investigaciones, certificaciones, materiales de sensibilización y acciones de formación, impulsamos la prevención y el abordaje de las violencias, promoviendo el fortalecimiento de las capacidades institucionales. Durante el último año incorporamos la seguridad digital como un eje prioritario de trabajo, desarrollando herramientas y campañas que promueven un uso responsable de la tecnología y la protección de los derechos de niñas, niños y adolescentes en los entornos digitales.

Nuestro compromiso

Al cumplir 30 años, reafirmamos nuestra vocación de seguir evolucionando junto a los desafíos de cada tiempo. A lo largo de estas tres décadas aprendimos que las necesidades cambian y las respuestas también deben hacerlo.

Durante 2026 trabajamos junto a 69 organizaciones sociales, impulsando iniciativas que alcanzaron a miles de personas en todo el país, con una inversión social directa de ARS 3.301.215.040. Estos resultados reflejan una forma de trabajo basada en la continuidad, la confianza y el compromiso con organizaciones que conocen de cerca las realidades de sus comunidades.

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 10.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita, y más de 400 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 ARCA bajo el artículo 81 c) de la Ley de Impuesto a las Ganancias, 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 actualizada y delineada en base a los lineamientos de organismos internacionales, que garantiza un entorno seguro, respetuoso y cuidado para todos los participantes.

Actualmente, la Fundación Puerta 18 acompaña a más de 80 jóvenes por día mediante una propuesta que integra arte, tecnología y desarrollo personal. El trabajo se organiza en dos grandes etapas: para adolescentes de 13 a 18 años, se ofrecen experiencias de carácter lúdico y exploratorio que favorecen el descubrimiento de intereses y el acercamiento a distintas disciplinas creativas y tecnológicas; mientras que para jóvenes de 18 a 24 años, la propuesta se enfoca en el desarrollo de competencias técnicas y profesionales orientadas a fortalecer su formación e inserción laboral. A través de cursos, programas de empleabilidad y alianzas con empresas e instituciones, la Fundación promueve la construcción de trayectorias educativas y laborales sostenibles.

En el trabajo con adolescentes, por segundo año consecutivo se implementó Technovation Girls, involucrando a jóvenes en la creación de soluciones tecnológicas para problemáticas de sus comunidades, con el objetivo de reducir la brecha de género en tecnología. Asimismo, Puerta 18 renovó su participación en el programa Vinculación con el Futuro (antes ACAP, Actividades de Aproximación al Mundo del Trabajo y a los Estudios Superiores) del Ministerio de Educación de la Ciudad de Buenos Aires, ampliando oportunidades para que estudiantes secundarios se acerquen a experiencias vinculadas con el mundo laboral y académico a través de proyectos de tecnología, programación y diseño.

La institución también profundizó su compromiso con la alfabetización digital y el uso responsable de las nuevas tecnologías. En articulación con organizaciones como Chicos.net, TikTok y Chicas en Tecnología, impulsó actividades vinculadas a inteligencia artificial, identidad digital, prevención de la ludopatía en entornos digitales y análisis de datos, promoviendo que las y los jóvenes desarrollen una mirada crítica y creativa sobre las herramientas tecnológicas que atraviesan su vida cotidiana. A su vez, se renovó la articulación con Fundación Tzedaká para acompañar a jóvenes beneficiarios de la Beca IDEA, contribuyendo a la continuidad de sus estudios secundarios y al fortalecimiento de sus trayectorias educativas.

En el área de formación para jóvenes de 18 a 24 años, se desarrollaron múltiples cursos y workshops en disciplinas vinculadas al sector creativo y tecnológico, entre ellos Diseño Gráfico, Programación Front End y Back End, Marketing, Community Manager, Fotografía, Storytelling, Inteligencia Artificial aplicada a distintos perfiles profesionales, Ilustración Editorial y Gestión de Proyectos. Estas propuestas continuaron integrando contenidos transversales de educación financiera, habilidades socioemocionales y educación sexual integral, fortaleciendo una formación integral para la inserción laboral.

Se destacaron especialmente las acciones orientadas a la empleabilidad juvenil. La Fundación dio inicio a la primera experiencia del Programa Primer Empleo IRSA, mediante la incorporación de cinco jóvenes a puestos de trabajo formal durante cuatro meses, permitiéndoles adquirir experiencia laboral concreta y fortalecer competencias para futuras oportunidades profesionales. Asimismo, continuó desarrollando iniciativas de intermediación laboral y formación para el empleo junto a aliados estratégicos como Empower y Ashoka.

En materia de acceso a oportunidades educativas, a través del proyecto Digital 2026 se otorgaron becas de formación en Digital House a jóvenes participantes, permitiéndoles especializarse en inteligencia artificial aplicada a programación, experiencia de usuario, marketing y producción de contenidos. Durante este período también se fortalecieron las alianzas institucionales y el trabajo colaborativo con organizaciones nacionales e internacionales. Puerta 18 participó de la Comunidad de Práctica de EMpower, recibió nuevamente el apoyo de la Agence Française de Développement mediante la donación de equipamiento tecnológico y sostuvo acciones conjuntas con Fundación Navarro Viola, promoviendo experiencias de intercambio intergeneracional a través de talleres de habilidades digitales para personas mayores dictados por egresados de la organización.

La propuesta educativa fue además reconocida por distintos actores del ecosistema social y tecnológico. Un equipo de jóvenes de Puerta 18 obtuvo el Ciena Solutions Challenge Sustainability Award por el desarrollo de una aplicación destinada a facilitar la identificación de alimentos seguros para personas con intolerancias y patologías alimentarias, destacando el potencial de las juventudes para generar soluciones innovadoras a problemáticas concretas de sus comunidades. Asimismo, la organización continuó ampliando su visibilidad institucional mediante participaciones en medios de comunicación, eventos especializados y espacios de articulación con organismos públicos, empresas y organizaciones sociales.

En conjunto, estas acciones reflejan la consolidación del modelo de Puerta 18 como una propuesta que articula formación, innovación tecnológica, creatividad, acompañamiento personalizado y generación de oportunidades concretas para jóvenes, fortaleciendo sus proyectos de vida y ampliando sus posibilidades de inclusión educativa, social y laboral.

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 11 de agosto de 2026 se realizó el acto de entrega de la declaración mediante la cual Puerta 18 fue distinguida por la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como entidad de Interés

Educativo, en reconocimiento a su contribución al desarrollo de capacidades tecnológicas, creativas y laborales en jóvenes. Este reconocimiento reafirma el valor y la relevancia de la propuesta educativa impulsada por la Fundación

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. En cada una de sus propuestas busca promover y transmitir valores fundamentales como la igualdad, el respeto, la solidaridad y la tolerancia.

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 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.

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.

Se logró incrementar la cantidad de las empresas que brindan su apoyo a través del sponsoreo, continuaron las visitas de particulares y de escuelas, 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 Depositary 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 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
Ejercicio 2026						
1er Trimestre	16.987.413	1.955,51	1.584,33	15.307.281	16,35	11,52
2do Trimestre	18.271.763	2.550,00	1.566,22	15.407.767	16,79	11,34
3er Trimestre	12.273.031	2.790,00	2.000,00	12.070.619	18,41	13,62
4to Trimestre	7.379.208	2.520,00	1.985,00	10.714.324	17,28	13,37
Anual	54.911.415	2.790,00	1.566,22	53.499.991	18,41	11,34

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:

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2026	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2026	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⁾	53.061	66,1968162	4.340	5,4143806
2023 ⁽⁵⁾	187.522	233,8758926	21.900	27,3134505
2024 ⁽⁶⁾	303.208	419,1320942	64.000	88,4687833
2024 ⁽⁷⁾	107.093	148,2668570	55.000	76,1457478
2025 ⁽⁸⁾	145.527	203,9270221	90.000	126,1171278
2026 ⁽⁹⁾	219.018	283,3585973	173.788	224,8411086

- (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
 (9) Dividendo en efectivo pagado el 4 de noviembre de 2025

11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

El escenario macroeconómico continúa mostrando señales de mayor estabilidad y previsibilidad, favoreciendo gradualmente la recuperación de la actividad económica y generando un contexto más propicio para la inversión. Si bien persisten desafíos propios del proceso de normalización de la economía, mantenemos una visión constructiva sobre la evolución del mercado inmobiliario argentino en el mediano plazo.

En este marco, continuaremos fortaleciendo y ampliando nuestro portafolio de centros comerciales, apoyados en una estrategia de crecimiento que combina adquisiciones, desarrollos y la puesta en valor de activos existentes. Si bien en los últimos trimestres las ventas de los locatarios mostraron una evolución más moderada, mantenemos una visión positiva sobre la recuperación del negocio en el marco del proceso de reacomodamiento del retail, impulsado por la apertura económica y el ingreso de nuevas marcas internacionales. En este contexto, avanzaremos con la reapertura de Al Oeste Shopping como un nuevo centro comercial de formato outlet, el desarrollo de Distrito Diagonal en la ciudad de La Plata y la puesta en valor de Los Gallegos Shopping, fortaleciendo nuestra presencia en el interior del país.

En el segmento de oficinas, esperamos mantener elevados niveles de ocupación, con demanda sostenida por espacios premium en ubicaciones estratégicas. Asimismo, continuaremos avanzando con la construcción del nuevo edificio corporativo para Mercado Libre en el complejo Polo Dot, consolidando uno de los principales polos corporativos del norte de la Ciudad de Buenos Aires.

En hotelería, si bien la competitividad cambiaria continúa representando un desafío para el turismo receptivo, esperamos una recuperación gradual de la actividad acompañando la evolución de la economía, el segmento corporativo y la realización de eventos y congresos, manteniendo una visión constructiva sobre el desempeño del negocio en el mediano plazo.

En materia de desarrollos, continuaremos avanzando con la ejecución de los proyectos en curso, entre los que se destacan Ramblas del Plata y la reconversión del Edificio del Plata. Asimismo, seguiremos evaluando nuevas oportunidades de inversión y adquisición de activos estratégicos que contribuyan al crecimiento y diversificación de nuestro portafolio. Creemos que la consolidación de un entorno macroeconómico más estable, junto con el desarrollo gradual del crédito hipotecario, debería favorecer progresivamente la actividad del mercado inmobiliario y la comercialización de nuestros desarrollos.

Adicionalmente, seguiremos trabajando en la eficiencia de nuestra estructura de costos y evaluando distintas alternativas financieras y corporativas que permitan preservar una adecuada posición de liquidez y fortalecer la estructura de capital de la compañía.

Mirando hacia adelante, continuaremos ejecutando una estrategia de crecimiento basada en la calidad de nuestros activos, la disciplina financiera y el desarrollo de proyectos transformadores. Confiamos en la solidez de nuestro portafolio, en la capacidad de nuestro equipo y en las oportunidades que ofrece el mercado inmobiliario argentino para seguir generando valor sostenible para nuestros accionistas.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha

3 de septiembre de 2026

Por Comisión Fiscalizadora

Noemí I. Cohn
Síndico Titular

Saúl Zang
Vicepresidente I

Anexo III del Título IV de las Normas de la Comisión Nacional de Valores

CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO

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 Nacional 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.

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 Secretaría, 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 cumplimiento 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.irsacom.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 los 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 Committee 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 Auditoría 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.irsacom.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.irsacom.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.

Saúl Zang
Vicepresidente I

