



Webinar Resultados PF 2025

4 de septiembre de 2025



Presentado por:

Santiago Donato, Gerente de Relación con Inversores y ASG
Leonardo Magliocco, Gerente de Finanzas



Principales Acontecimientos del FY 25 y Posteriores

1

GANANCIA NETA DE ARS 196.118 MM EN PF 25

Comparado con una pérdida de ARS 32.141 MM en PF 24

2

RECUPERACIÓN DEL NEGOCIO DE CENTROS COMERCIALES

EBITDA Ajustado +10,1% i.a. Fuerte crecimiento de EBITDA en USD

3

CRECIMIENTO DEL PORTFOLIO DE MALLS – Adquisiciones y Desarrollos

Adquisición de Terrazas de Mayo y terreno lindero Alto Avellaneda. Lanzamiento obra La Plata

4

RENTA DE OFICINAS ESTABLE Y CAÍDA DE INGRESOS DE HOTELES

Año desafiante para el sector hotelero y turístico por la apreciación del tipo de cambio

5

AVANCE EN LA COMERCIALIZACIÓN DE RAMBLAS DEL PLATA

13 acuerdos firmados (2 lotes vendidos en efectivo y 11 permutas de la 1^{ra} fase del proyecto (~111k m2 vendibles)

6

EMISIÓN INTERNACIONAL ON CLASE XXIV Y CANJE ON CLASE XIV

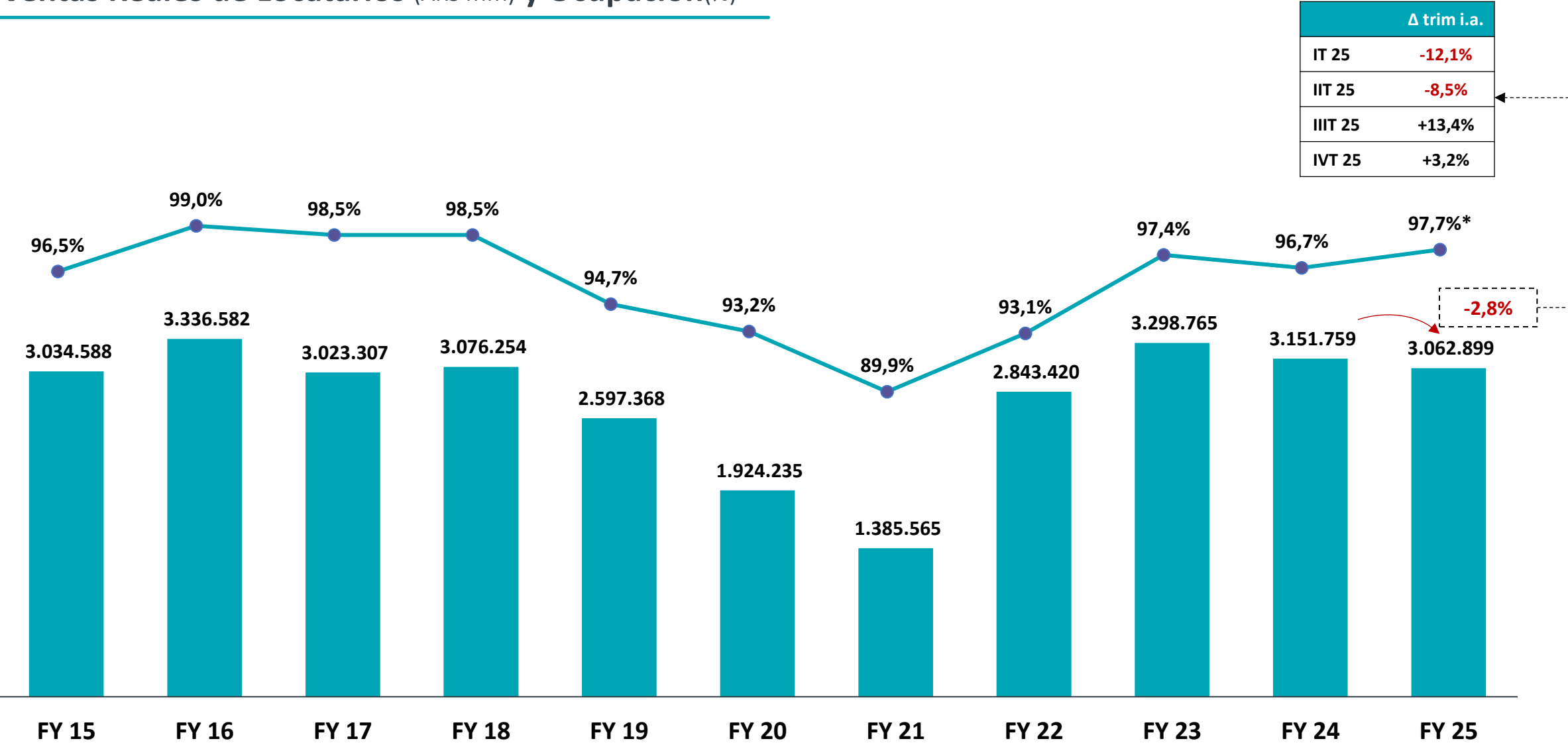
USD 300 MM emitidos con vencimiento en 2035 (plazo 10 años)

7

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS Y ACCIONES EN CARTERA (NOV-24)

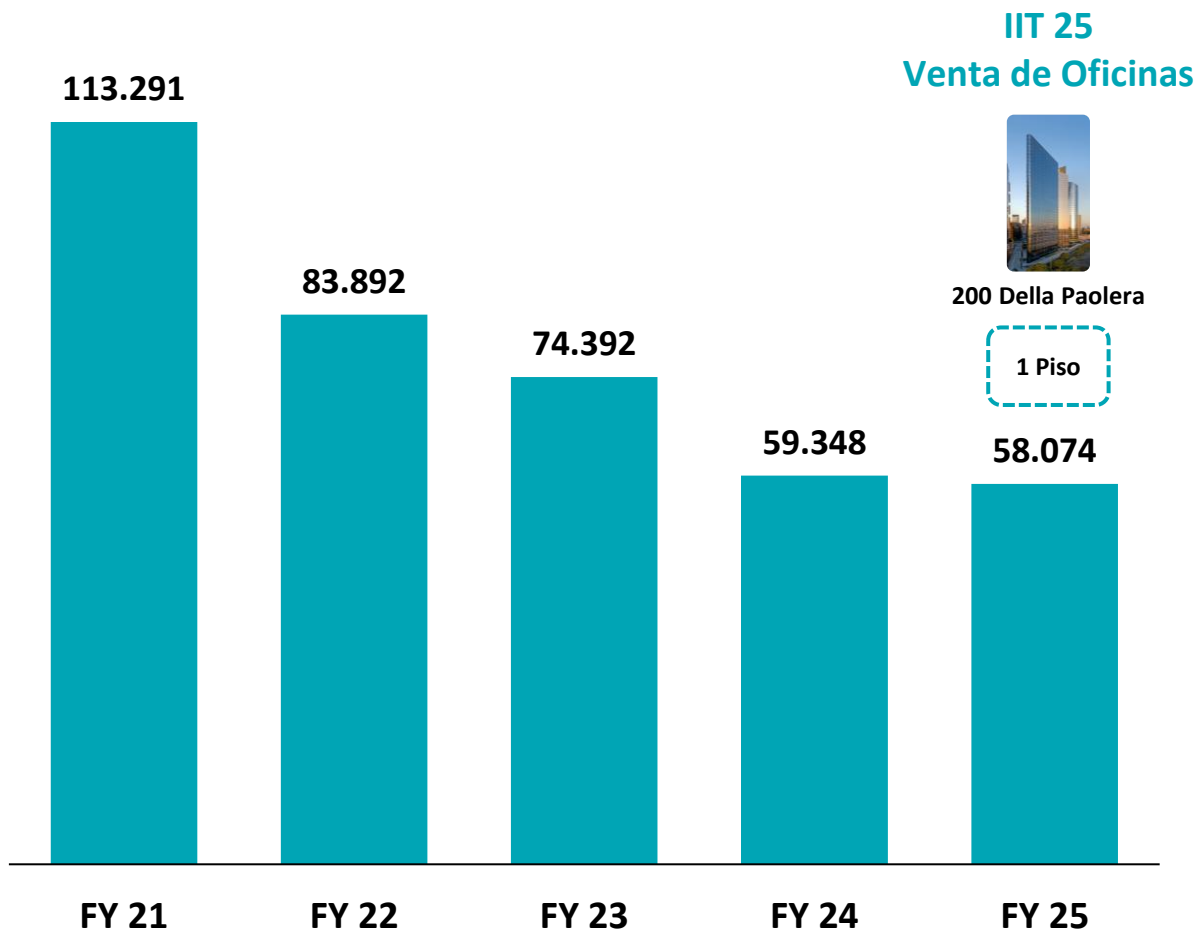
8% Dividend Yield y 25,7 mm de acciones en cartera (3,6% del capital)

Ventas Reales de Locatarios (ARS MM) y Ocupación(%)

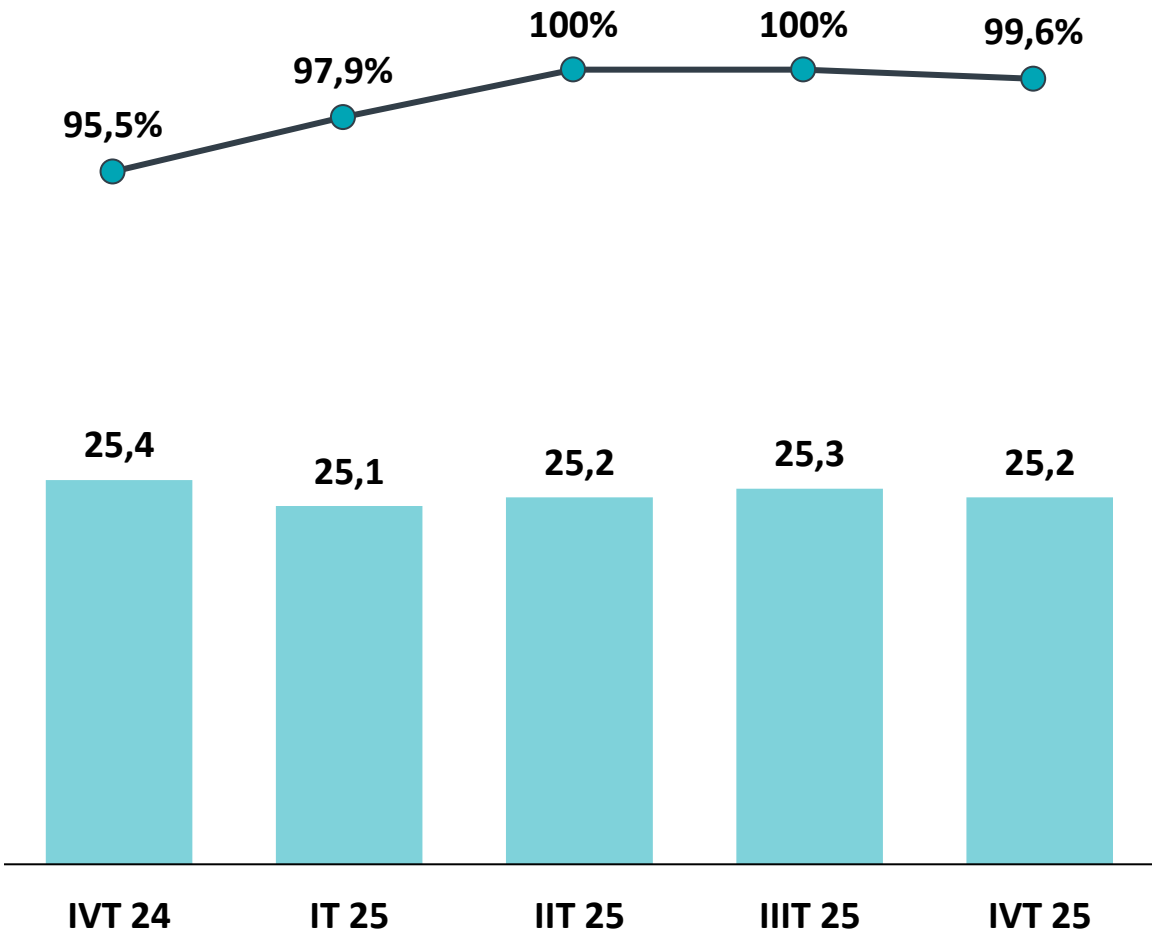


*No incluye Terrazas de Mayo, adquirido en Dic-24 (88.9%)

Stock (ABL: m2)



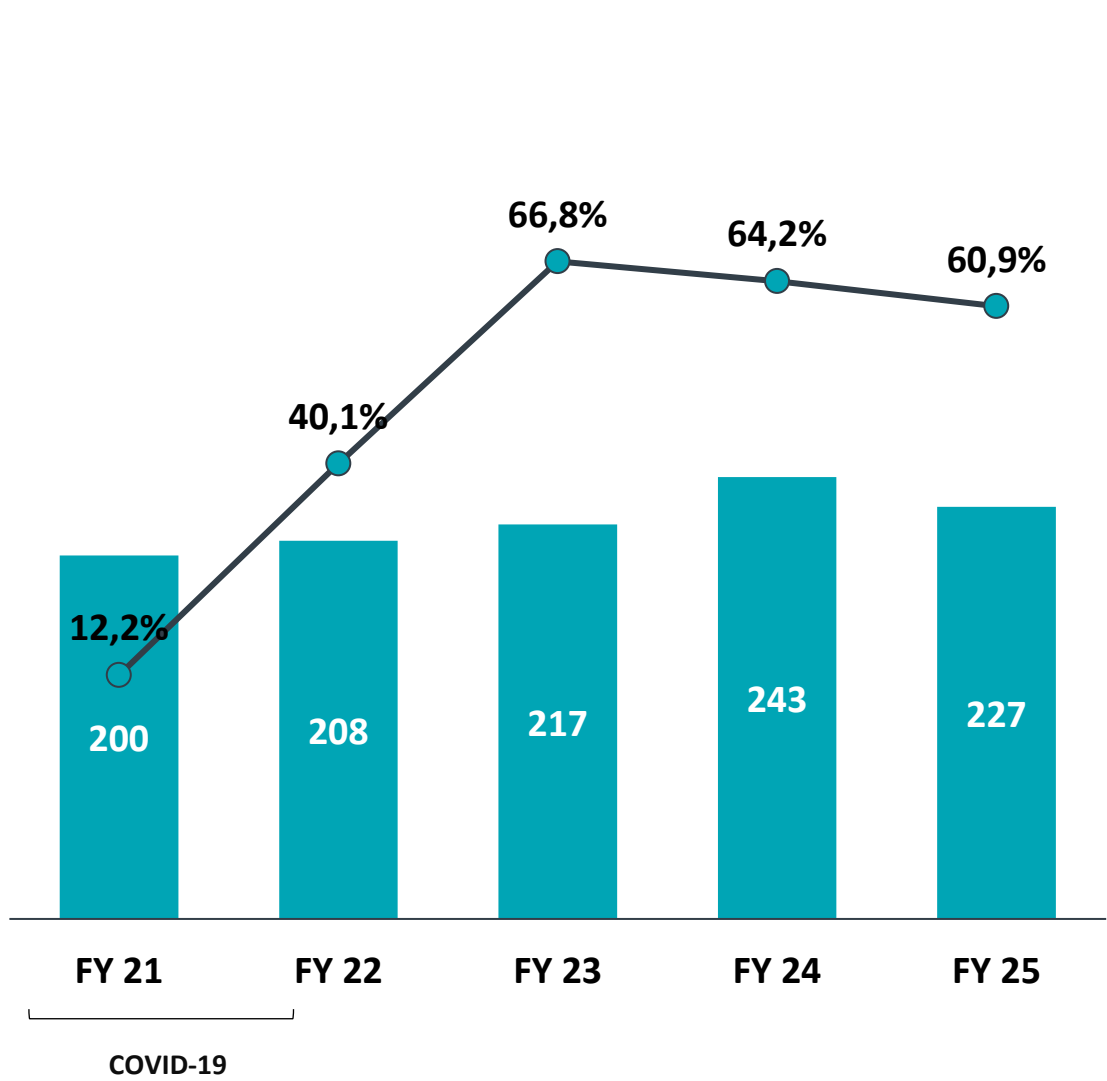
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ y A¹



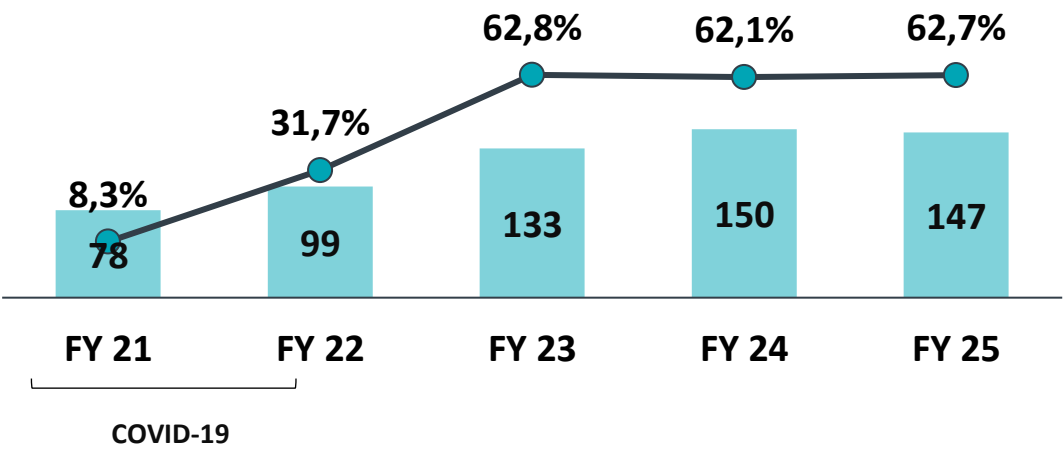
Nota: (1) No incluye Clase B (Edificio Philips).

Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

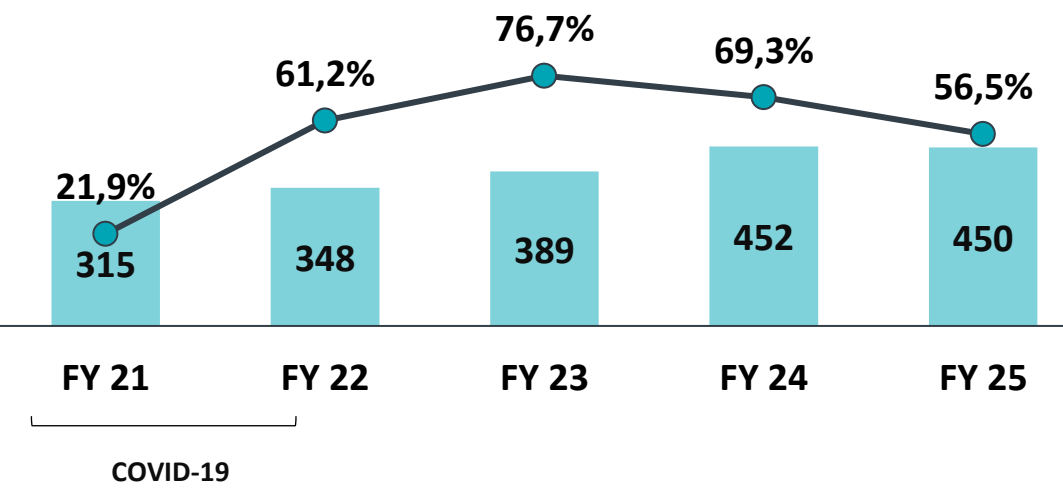
(USD/hab. & %)



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



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



Terrazas de Mayo
Shopping
USD 27,75 mm



20
Stands

86
Locales

~33.720
m2 ABL

Terreno Lindero
Shopping Alto Avellaneda
USD 12,2 mm



PROPIEDAD
ADQUIRIDA

EXPANSIÓN
FUTURA

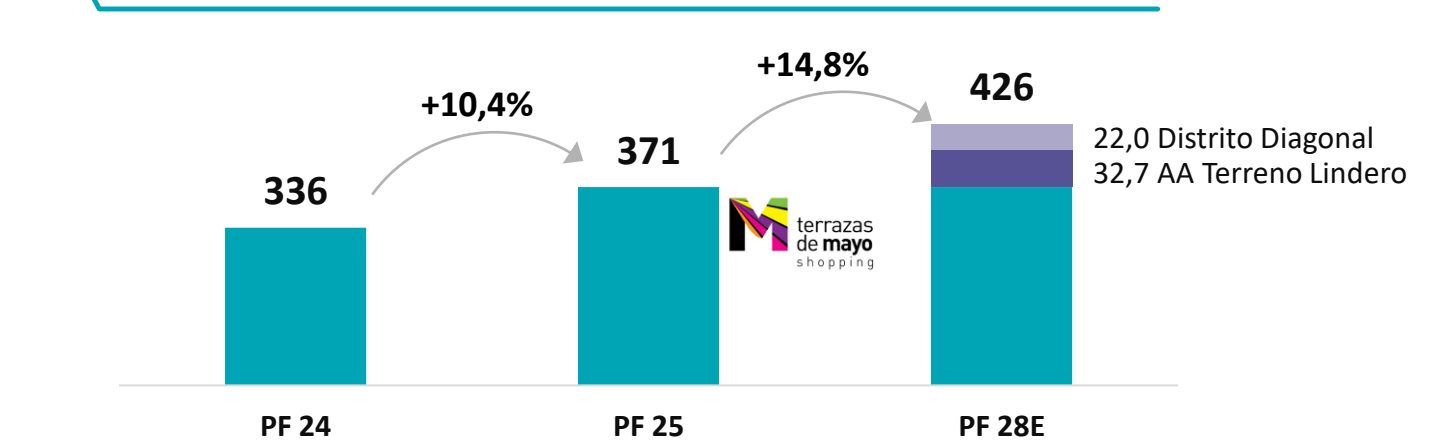
86.861
Total m2

32.660
m2
construibles

ALTO AVELLANEDA
SHOPPING

Ranking del Alto
Avellaneda en nuestro
portfolio:
#4 Ventas / ABL / Visitantes

ABL Proyectado (Miles de m2)



Phase	ABL (Miles de m2)	Growth (%)
PF 24	336	-
PF 25	371	+10,4%
PF 28E	426	+14,8%

22,0 Distrito Diagonal
32,7 AA Terreno Lindero

Desarrollo
Distrito Diagonal
La Plata

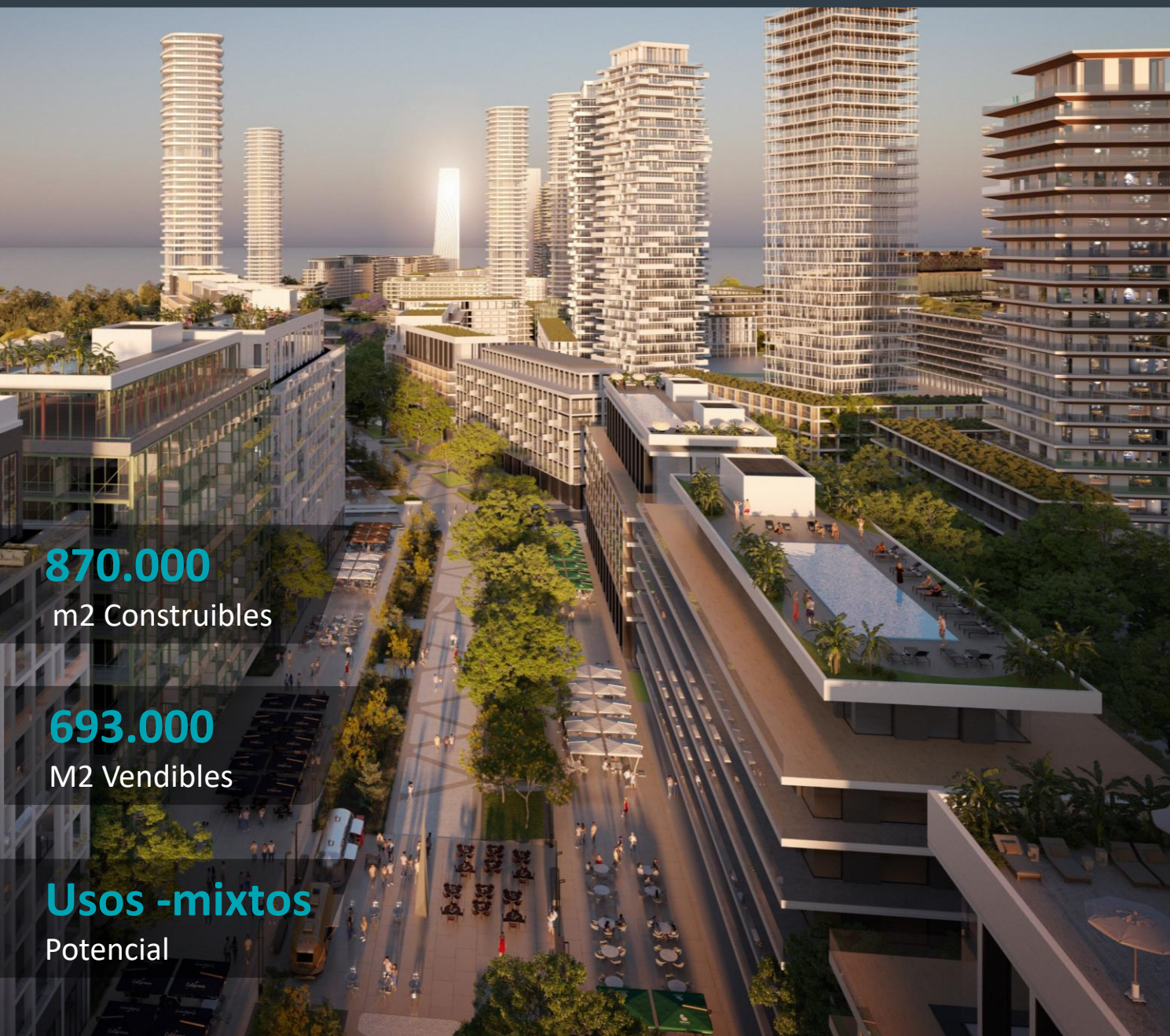


22.000
m2 ABL

Inversión Est.
USD 42 mm

Apertura Est.
1S 2027

Lanzamiento de Ramblas del Plata: El Proyecto más Ambicioso de IRSA en CABA



870.000
m2 Construibles

693.000
M2 Vendibles

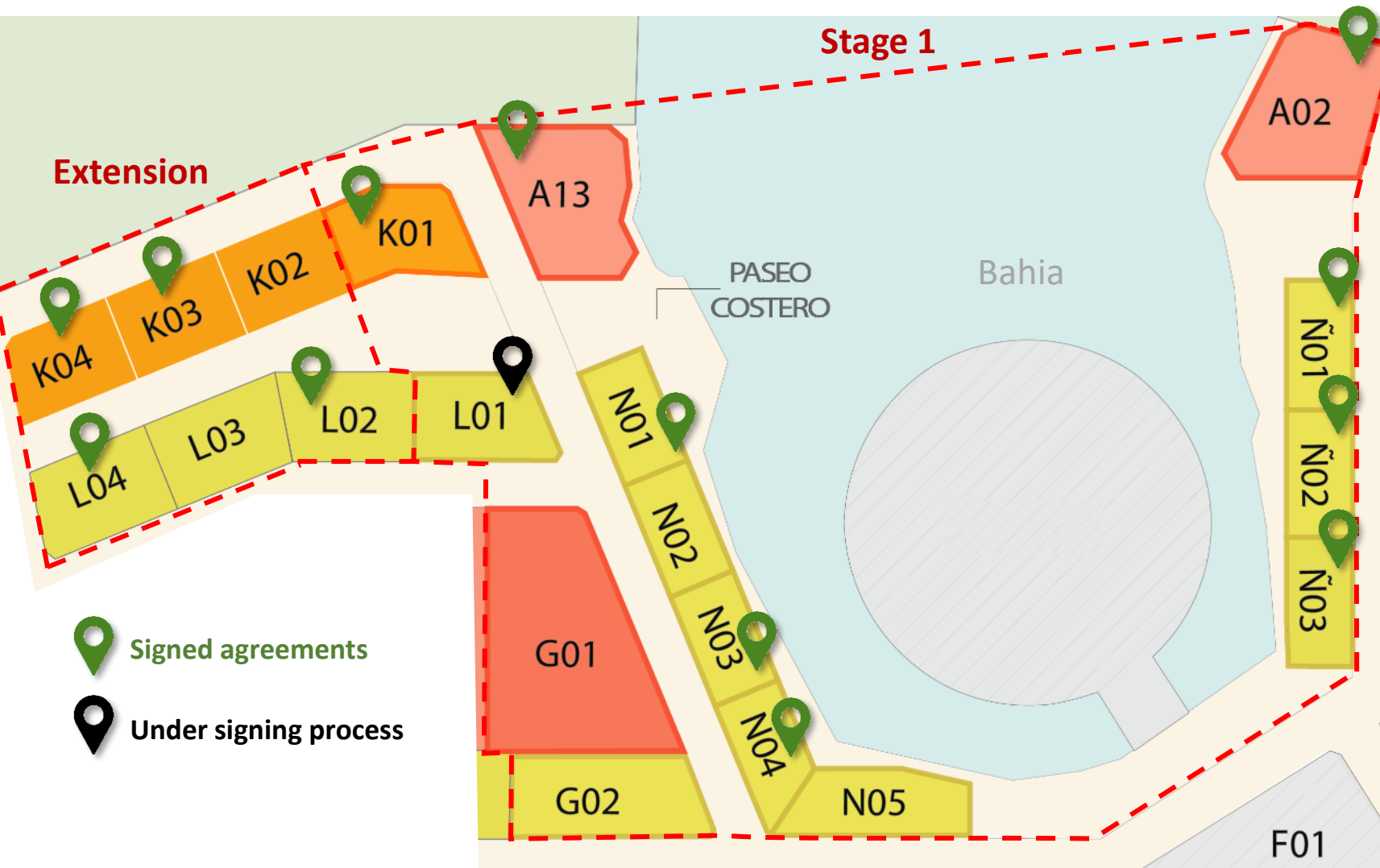
Usos -mixtos
Potencial



Avance de Comercialización



RAMBLAS DEL PLATA



Septiembre 2025

13 2 lotes vendidos y
11 permutados

81 Precio de las operaciones
(En millones USD)

~111 k Superficie vendible total
(m²)

~54 k Superficie vendible
remanente
(m²)



IRSA es el desarrollador del proyecto

FIDEICOMISO “EDIFICIO DEL PLATA”



•FY25: Progreso de comercialización: más de 50 unidades vendidas.

Microcentro
Ubicación

35.000
m2 vendibles

13
Pisos

721
Departamentos

4
Subsuelos de cocheras



“Nuevo Quilmes II” – Venta de lotes recibidos en permuta

USD 16,4 MM
Monto

Provincia BA
Ubicación

IRSA Recibirá

124
Lotes uni-familiares

40%
De los m2 construibles de
los lotes multifamiliares

38
Lotes uni-familiares ya
vendidos ~ USD 5,8 MM

Torres Human Abasto (CABA) – Venta de unidades recibidos en permuta

8
Departamentos vendidos

2.017
m2 vendibles

CABA



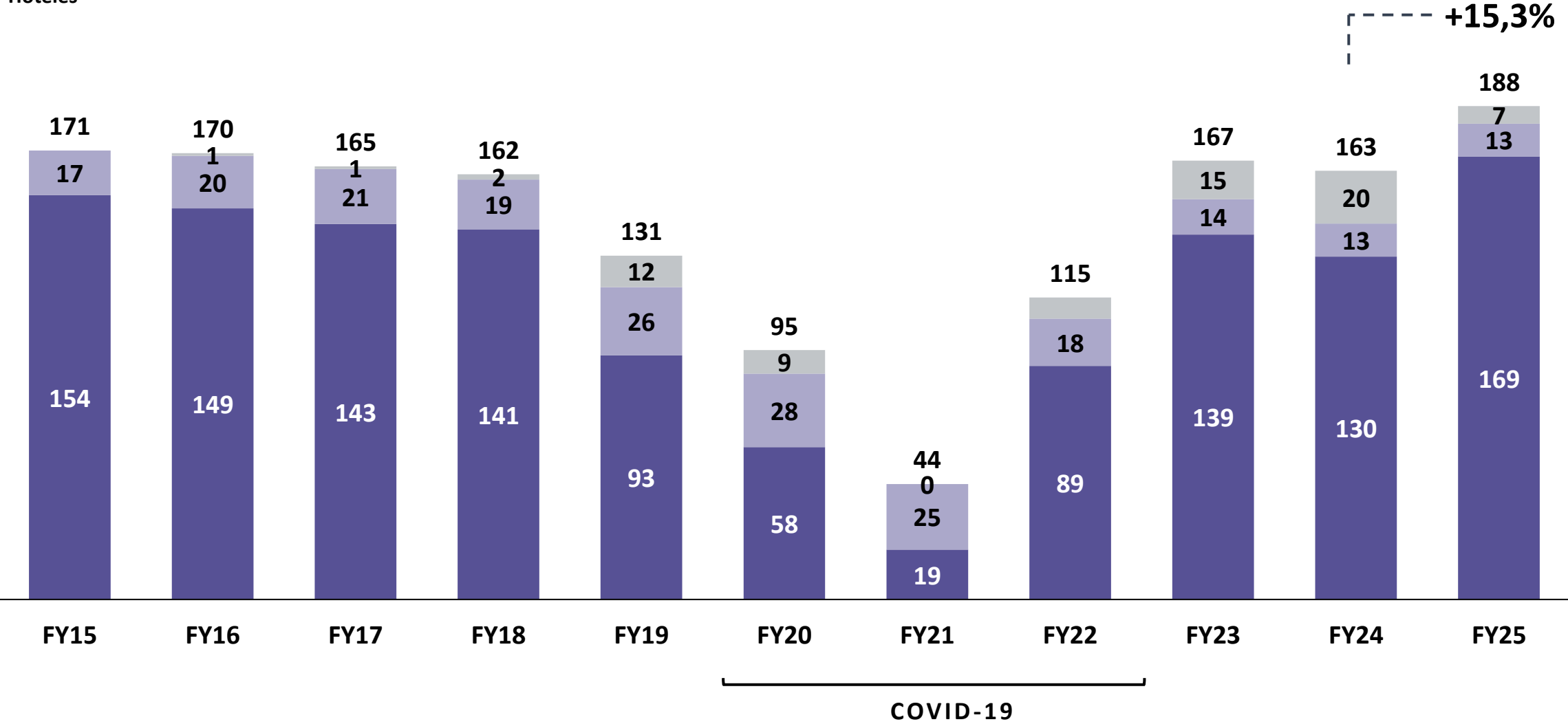
Performance Financiera



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



- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



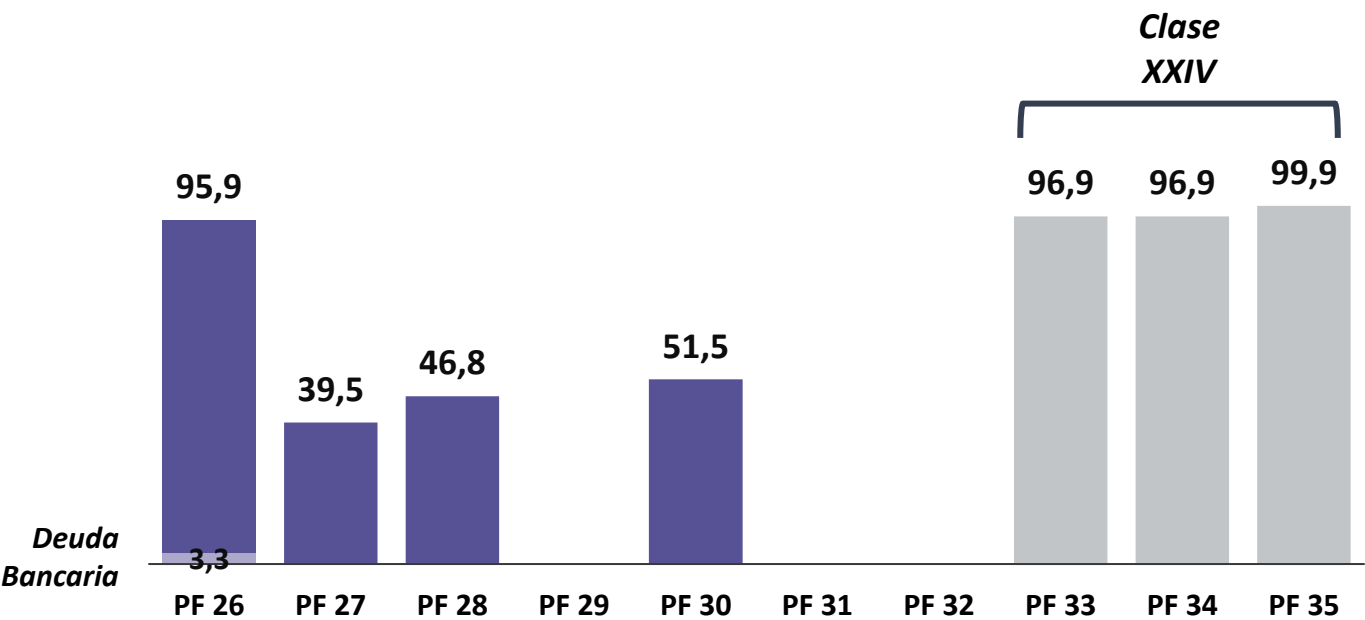
Perfil de Deuda

Duda Bruta	527,4
Deuda Neta	194,3
Ratios de Deuda	
Deuda Neta/EBITDA de Renta	1,0x
LTV	8,7%
Ratio de Cobertura	12,0x

Esquema de Amortizaciones

Emisión ON Internacional Clase XXIV + Canje Parcial ON Serie XIV

- Monto: USD 300 MM
- Tasa de Interés: 8.0%
- Plazo: 10 años
- Amortización: 33% en 2033, 33% en 2034 y 34% en 2035





NYSE Symbol: *IRS* | BYMA Symbol: *IRSA*

Información de Contacto

Eduardo Elsztain
Presidente & CEO

Matias Gaivironsky
CFO

Santiago Donato
Gerente de IR & ESG

Oficinas Corporativas

Della Paolera 261, piso 9

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

C1001ADA – CABA– Argentina

Auditores Independientes

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557, piso 7

C1106ABG – CABA- Argentina



www.irsa.com.ar



ir@irsa.com.ar



[\(+54\) 911 4323-7449](tel:+5491143237449)



[@IRSAIR](https://twitter.com/IRSAIR)

Investing in all equities, including natural resources and real estate-related equities, carries risks which should be taken into consideration when making an investment.

This institutional presentation contains statements that constitute forward-looking statements, in that they include statements regarding the intent, belief or current expectations of our directors and officers with respect to our future operating performance. You should be aware that any such forward looking statements are no guarantees of future performance and may involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially and adversely from those set forth in this presentation. We undertake no obligation to release publicly any revisions to such forward-looking statements to reflect later events or circumstances or to reflect the occurrence of unanticipated events.

Additional information concerning factors that could cause actual results to differ materially from those in the forward-looking statements can be found in the companies' Forms 20-F for Fiscal Year 2023 ended June 30, 2023, which are available for you in our websites.