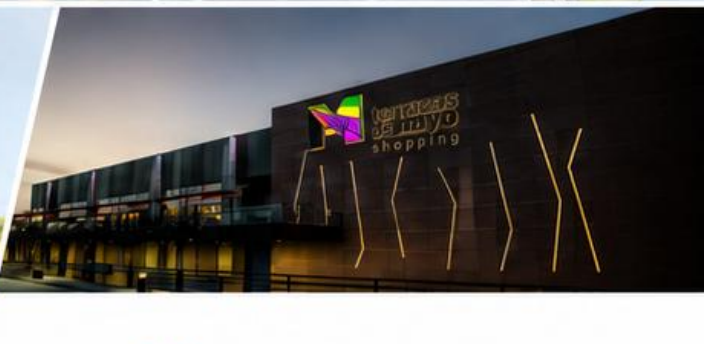




CONFERENCIA DE RESULTADOS EJERCICIO 2026

7 de septiembre de 2026



Presentado por:

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



PF 26

Aspectos Destacados

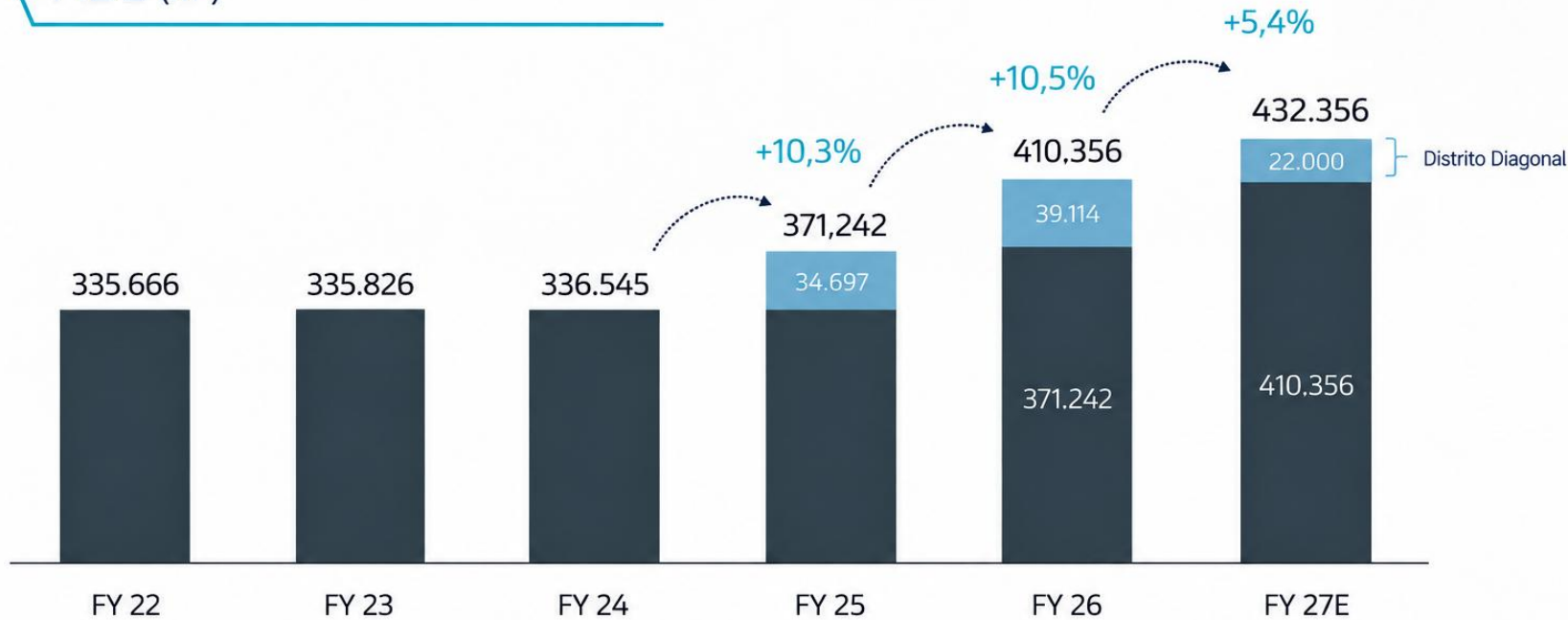
- 1 Ganancia Neta del ejercicio de ARS 420.977 MM**
Sólido desempeño operativo en todos los segmentos de renta
- 2 EBITDA Ajustado de Renta en niveles récord en dólares**
Alcanzando ~ USD 200 millones
- 3 Crecimiento de Portfolio de Centros Comerciales - 18 Malls | +410mil m² ABL**
Adquisición y obras de reacondicionamiento de Al Oeste Shopping, y reciente adquisición de Los Gallegos en Mar del Plata.
- 4 Sólido desempeño de Centros Comerciales y elevada ocupación**
Ingresos y EBITDA en línea con la inflación, pese a un menor nivel de consumo, reflejando la resiliencia del modelo de negocios
- 5 Portfolio de oficinas premium: 100% de ocupación y nuevo desarrollo**
Lanzamiento de un nuevo edificio de oficinas para Mercado Libre en Polo Dot
- 6 Ramblas del Plata: Avance de Comercialización y Obra**
5 nuevas permutas que representan ~45.000 m² de superficie vendible (+2 posteriores); obras de infraestructuras en progreso
- 7 Exitosa Reapertura de ON internacional USD 180 millones**
Fondos destinados a financiar oportunidades de crecimiento; USD 50 millones adicionales emitidos en el mercado local
- 8 Retorno para los Accionistas**
Dividendos en efectivo por ARS 173.000 millones (~10% dividend yield) y finalización del programa de warrants emitidos en 2021

Portfolio de Centros Comerciales: Un nuevo ciclo de crecimiento



Expansión de centros comerciales mediante adquisiciones, oportunidades de brownfields y desarrollos en greenfield

ABL (m²)



+22%

Crecimiento de ABL desde FY24

Portafolio expandido de ~337.000 m² a ~410.000 m² en FY26.

Estrategia de crecimiento multi-canal

Generando valor a través de adquisiciones, expansiones de brownfield y desarrollos greenfield.

Mayor crecimiento por delante

Apertura de Distrito Diagonal prevista en FY27.

~432.000 m²

ABL estimado en FY27E

~29% de crecimiento vs. FY24.

15 → 18 CENTROS COMERCIALES

Expansión del portafolio desde FY24.

19 CENTROS COMERCIALES

Previstos en FY27.

OESTE OUTLET



ADQUISICIÓN Y RECONVERSIÓN

Transformación en Oeste Outlet

DISTRITO DIAGONAL CENTRO COMERCIAL



NUEVO DESARROLLO

Construcción avanzando según lo previsto

LOS GALLEGOS CENTRO COMERCIAL



ADQUISICIÓN COMPLETADA

En una de las principales ciudades de la costa atlántica argentina

Desembarco de Marcas Internacionales en nuestros shoppings

PatioBullrich



ABASTO
SHOPPING

ADOLFODOMINGUEZ
MONT
BLANC
D&G
DOLCE & GABBANA
PAUL & SHARK
yachting



MANGO
VICTORIA'S
SECRET
MINI
SOÜ
intimissimi



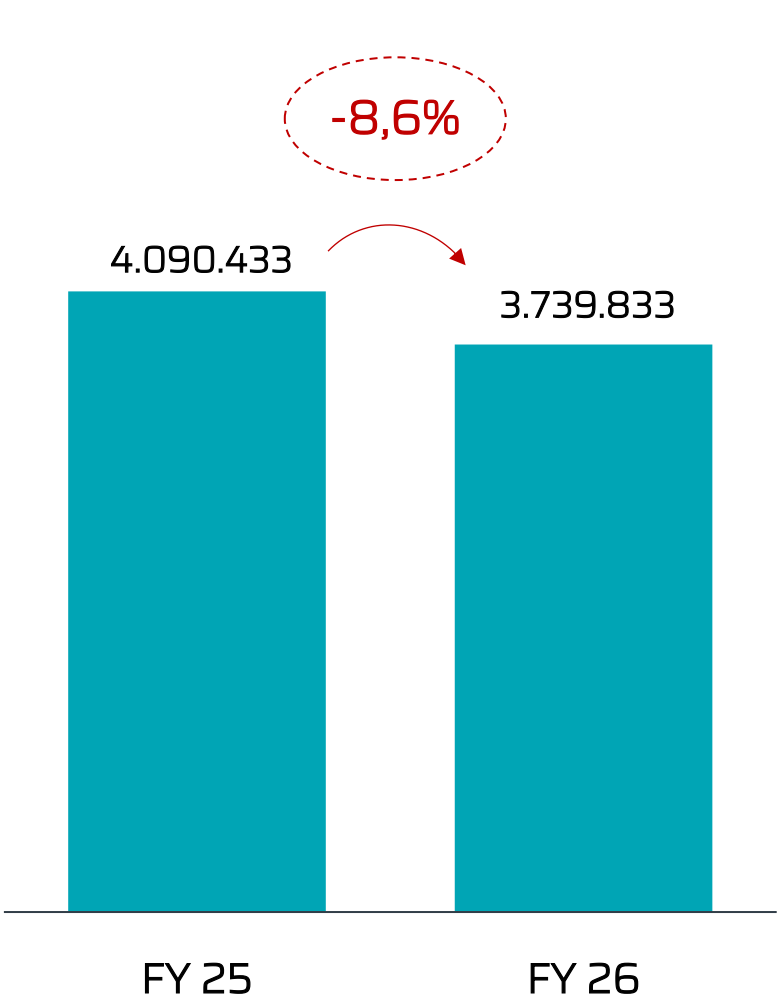
The Kooples
maje
sandro
PARIS
FARM



DECATHLON
VICTORIA'S
SECRET
SKECHERS
MINI
SOÜ

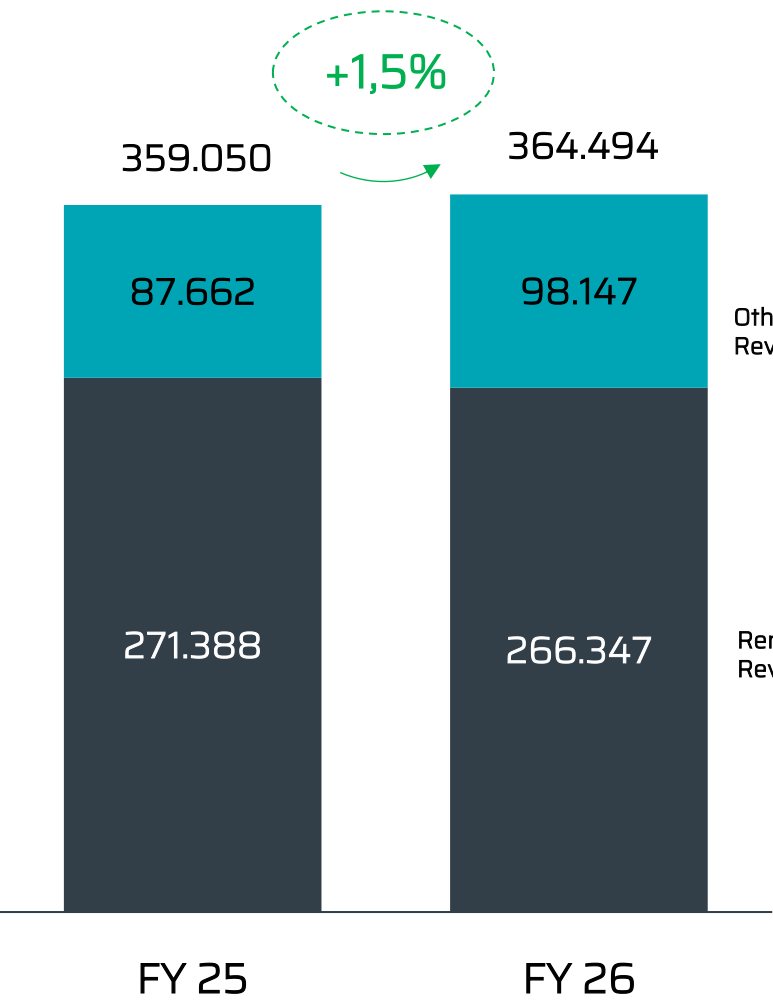
Ventas de locatarios

(en términos reales, ARS MM)



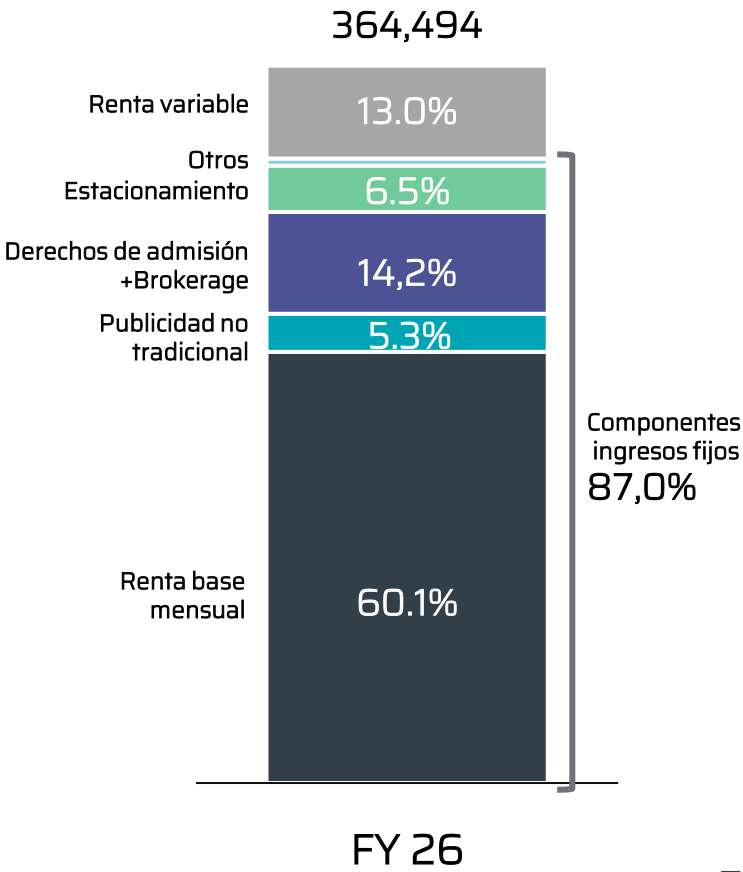
Ingresos de centros comerciales

(ARS MM)

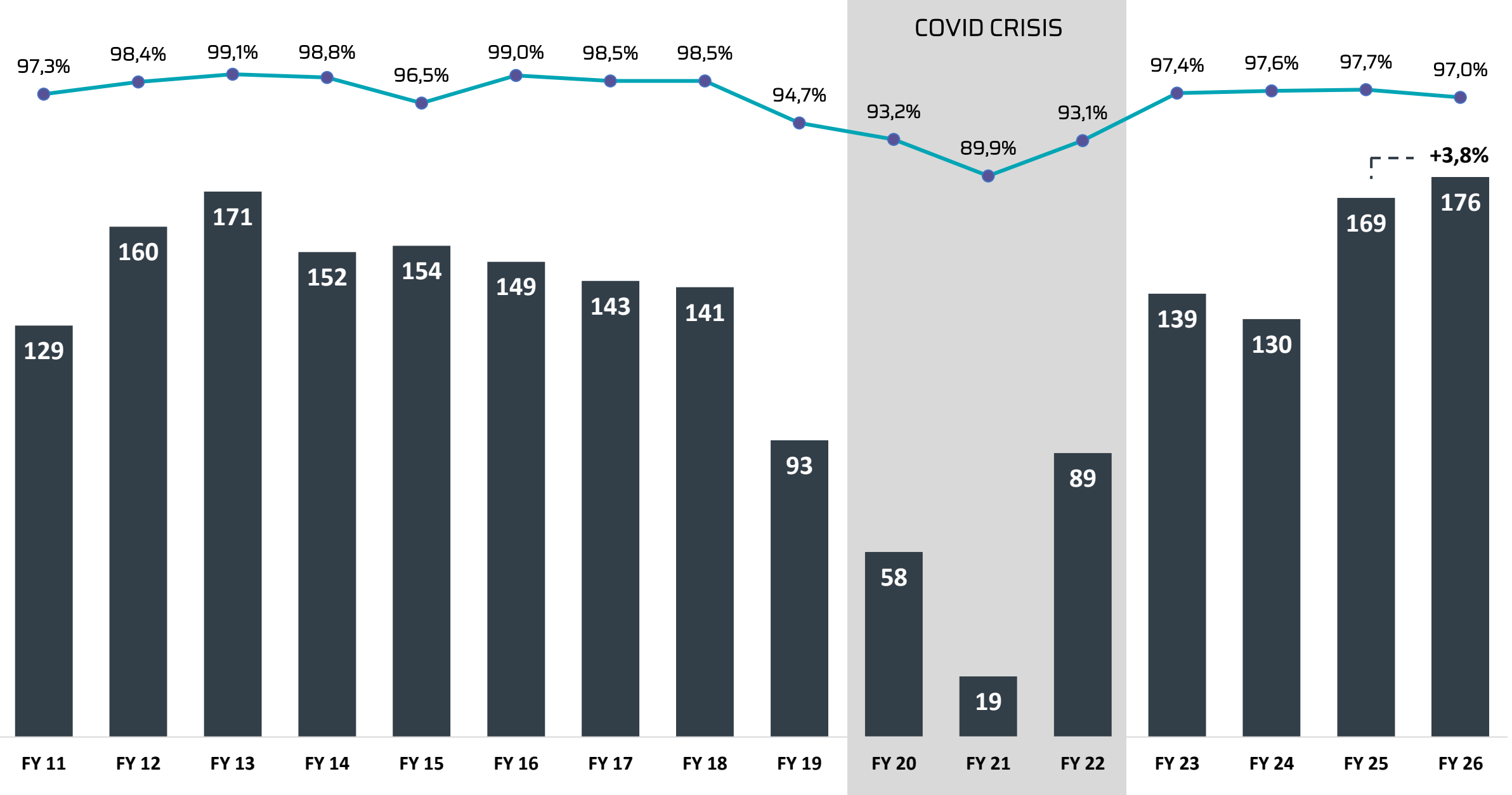


Composición de Ingresos

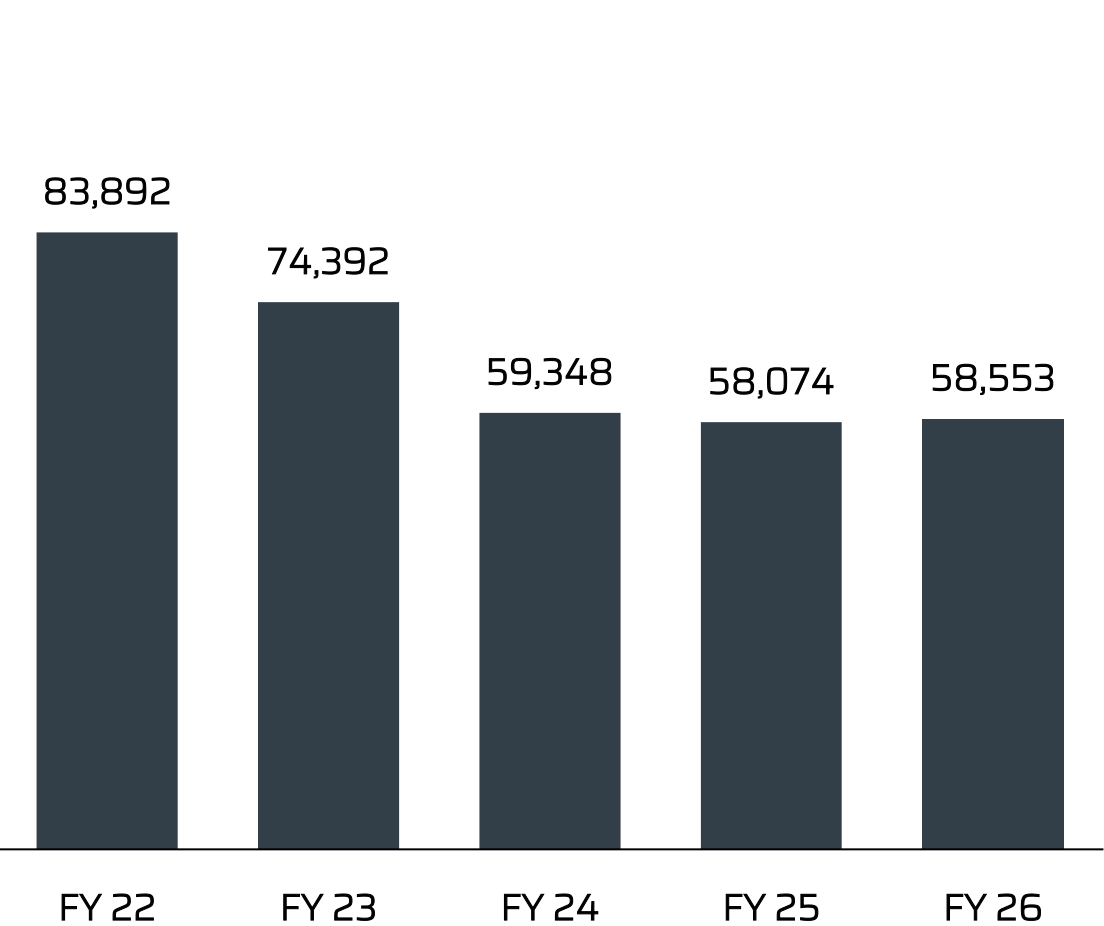
(ARS MM)



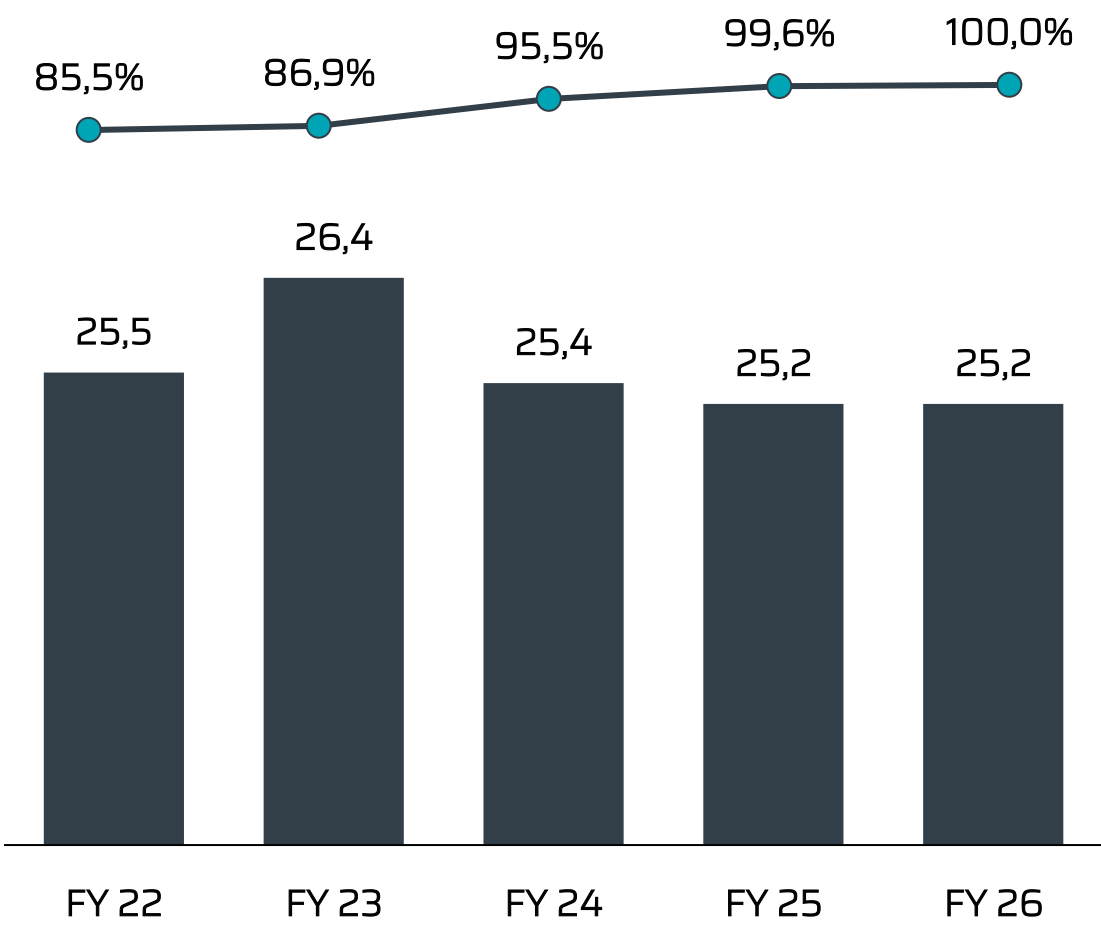
Centros Comerciales - Crecimiento de EBITDA en USD y alta ocupación



GLA (m²)

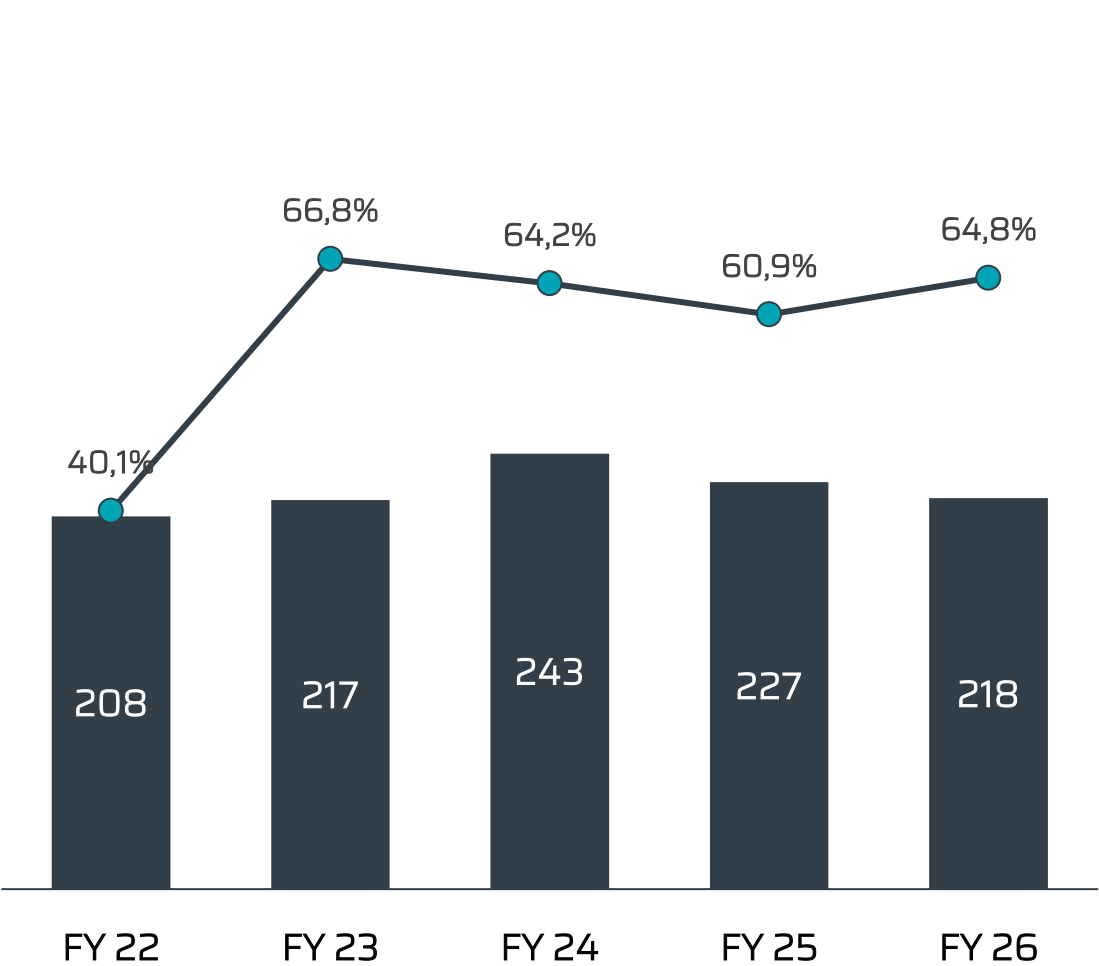


Alquileres (USD/m2/mes) & Ocupación (A+ & A)*

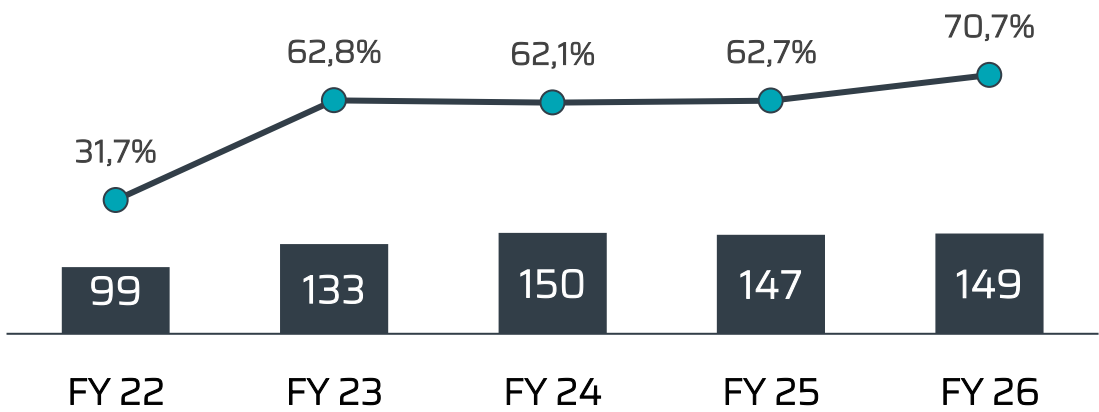


*Excluye activos Clase B (Philips)

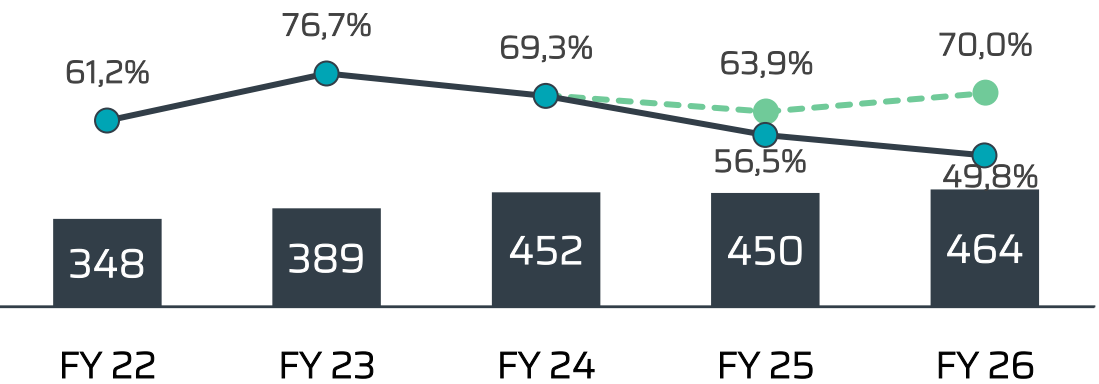
Portfolio: Tarifa y Ocupación (USD/hab & %)



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



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



--- Ocupación calculada excluyendo habitaciones en renovación



INVERSIONES EN REAL ESTATE



Adquisición y obra de reacondicionamiento de Oeste Outlet



BUENOS AIRES OESTE
(HAEDO, PROVINCIA DE BUENOS AIRES)



~24.000 m² de ABL



APERTURA ESTIMADA: IIQ27



AVANCE DE OBRA

+70%



~24.000 m² de ABL
de moderno espacio
comercial outlet



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



ADQUISICIÓN Y RECONVERSIÓN
liberando un potencial
significativo de crecimiento
del outlet

Adquisición de Centro Comercial Los Gallegos



MAR DEL PLATA
(PROV. DE BUENOS AIRES)



UNA DE LAS CIUDADES
MÁS POBLADAS DEL PAÍS
CON BAJA PENETRACIÓN DE MALLS



FECHA DE ADQUISICIÓN
JUNIO 2026



PRINCIPAL CIUDAD TURÍSTICA
SOBRE LA COSTA ATLÁNTICA ARGENTINA



UBICACIÓN

Mar del Plata
(Prov. de Buenos Aires)



SUPERFICIE (GLA)

10,400



FECHA DE ADQUISICIÓN

Junio 2026



PRECIO DE ADQUISICIÓN

USD 13,5 MM



CAPEX ESTIMADO
PARA MEJORAS

USD 5 MM
(Adicional)



UBICACIÓN ESTRATÉGICA

En Mar del Plata,
una de las ciudades más
importantes del país



ALTO POTENCIAL DE CRECIMIENTO

impulsado por una población sólida
y baja penetración de malls



ACTIVO ATRACTIVO

excelente ubicación, con fuerte
reconocimiento de marca y
una base de clientes leales

Avance de obra del Centro Comercial Distrito Diagonal



LA PLATA
(PROVINCIA DE BUENOS AIRES)



22.000 m² de ABL



APERTURA ESTIMADA: IVT27



Etapa 2

Edificios Residenciales
~80.000 m² construibles



Etapa 1

**Desarrollo del
Centro Comercial**



AVANCE DE OBRA

+50%



**UBICACIÓN
ESTRATÉGICA**
en la ciudad de
La Plata



22.000 m² de ABL
de moderno
espacio comercial



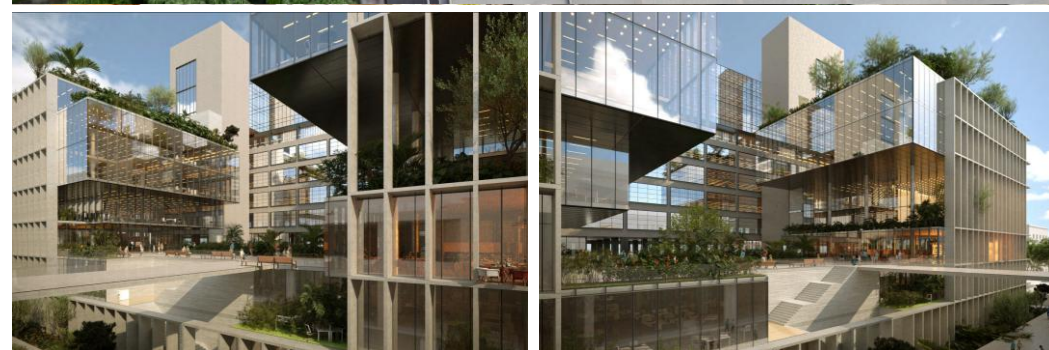
**EL PRIMER CENTRO
COMERCIAL A GRAN ESCALA**
en una de las ciudades
más pobladas del país,
con alto potencial

“Polo Dot” Desarrollo de Usos Mixtos

Zetta + Expansión
47,5k m2 ABL



Polo Dot - Proyecto Total
~142k ABL + ~19k m2 vendibles



Polo Dot - Proyecto Total:
Etapa 1: Dot Baires Shopping + Dot Building
Etapa 2: Zetta Building
Etapa 3: Zetta Building Expansión
Etapa 4: EXA + GIGA
Etapa 5: Philips Recycling

Lanzamiento Nuevo Desarrollo de Oficinas: Expansión “Edificio Zetta”



32,173 m² GLA
100% ocupado



Otros

Edificio Zetta



+15,350
m² GLA

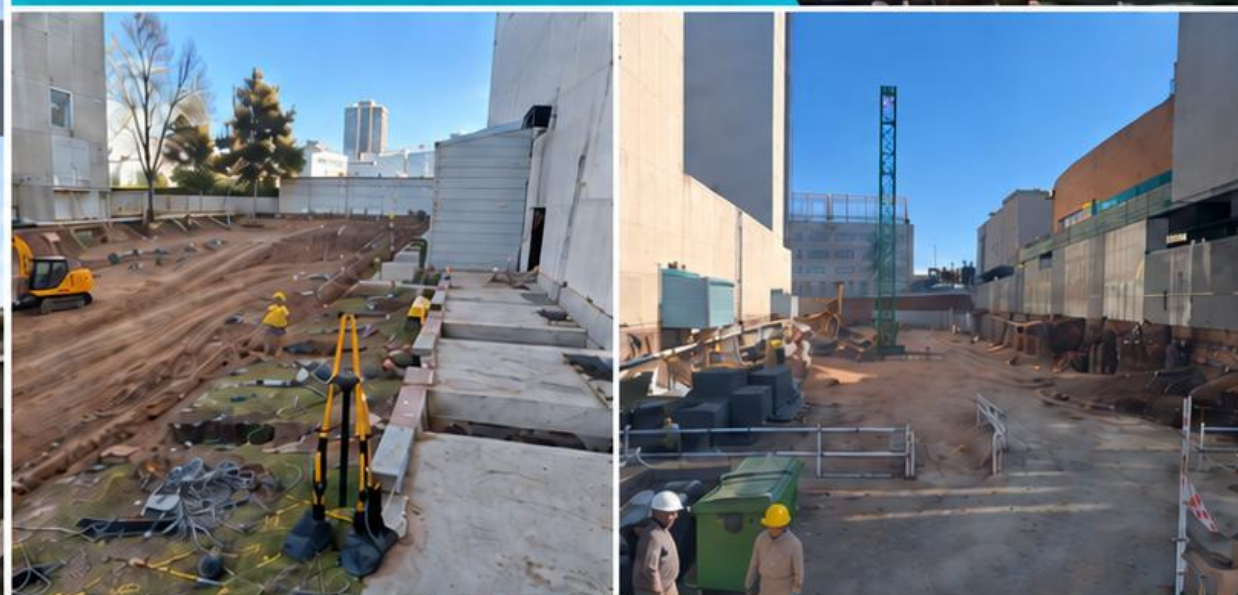


~6,000 m² GLA
disponibles para alquiler

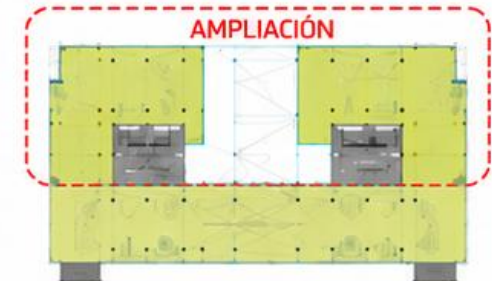
Ampliación



INICIO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN



EDIFICIO ZETTA



Vista aérea



Vista lateral

Principal Inquilino: Mercado Libre



- En diciembre de 2025, firmamos un adenda al contrato de alquiler, que contempla la ampliación del área alquilada y espacios complementarios.
- Superficie total alquilada: ~34.100 m² GLA (72% del edificio ampliado).
- Vencimiento del contrato de la ampliación: diciembre 2030.

Edificio Del Plata: Avance de Proyecto de Reconversión Residencial



DOWNTOWN
BUENOS AIRES



720 UNIDADES



~35.000 M²
DE SUPERFICIE VENDIBLE



PARTICIPACIÓN DE IRSA
~20%



PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN



UBICACIÓN ESTRATÉGICA

En el corazón de Downtown
Buenos Aires, frente al
Obelisco.



GRAN PROYECTO RESIDENCIAL

720 unidades y ~35.000 m²
de superficie vendible.



PROYECTO EN CONSTRUCCIÓN

Las obras han comenzado.
Etapa inicial de construcción.

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



UN PROYECTO, MÚLTIPLES EXPERIENCIAS



RESIDENCIAL

Espacios para un estilo de vida moderno y confortable.



RETAIL

Una oferta diversa para las necesidades de todos los días.



PARQUES

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



FRENTE COSTERO

Vistas abiertas al Río de la Plata.



870.000

m2 construibles

278.000

m2 de espacios verdes

693,000

m2 vendibles

+10.000

Unidades familiares



NATURALEZA & BIENESTAR

Amplios espacios verdes y una fuerte conexión con la naturaleza.



DESARROLLO SUSTENTABLE

Arquitectura atemporal con una visión de largo plazo.



COMUNIDAD & SERVICIOS

Un distrito diseñado para vivir, trabajar y disfrutar.



CONECTIVIDAD PRIVILEGIADA

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



Obras de Infraestructura Finalizadas

- Movimiento de suelos y **tablestacado** – Etapa 1
- **Vialidades y desagües pluviales** – Etapa 1
- **1.830 árboles plantados** como parte del Proyecto de Paisajismo del Parque – Etapas 1 y 2
- Recuperación del cuerpo de agua de la Bahía Central



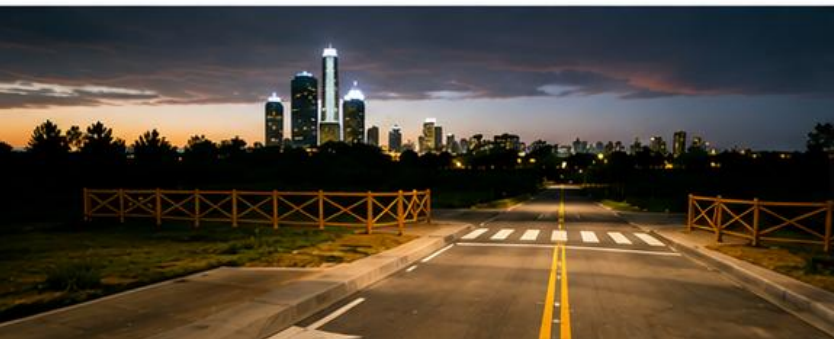
Obras en Curso

- Redes de agua, cloaca y cañeros eléctricos – Etapas 1 y 2
- Red de gas – Etapas 1 y 2
- Mantenimiento del bosque implantado y del cuerpo de agua de la Bahía Central



Procesos de Licitación

- Vialidades y desagües pluviales – Etapa 2: proceso de licitación próximo a finalizar
- **2.720 árboles adicionales** – Etapa 3: próximo lanzamiento del proceso de licitación





Etapla 1 + Extensión

207mil m2 vendibles

Stage 2 + FO1

149mil m2 vendibles

Stage 3 + A14

337mil m2 vendibles

Etapla 1 + Extensión
Avance de comercialización

20

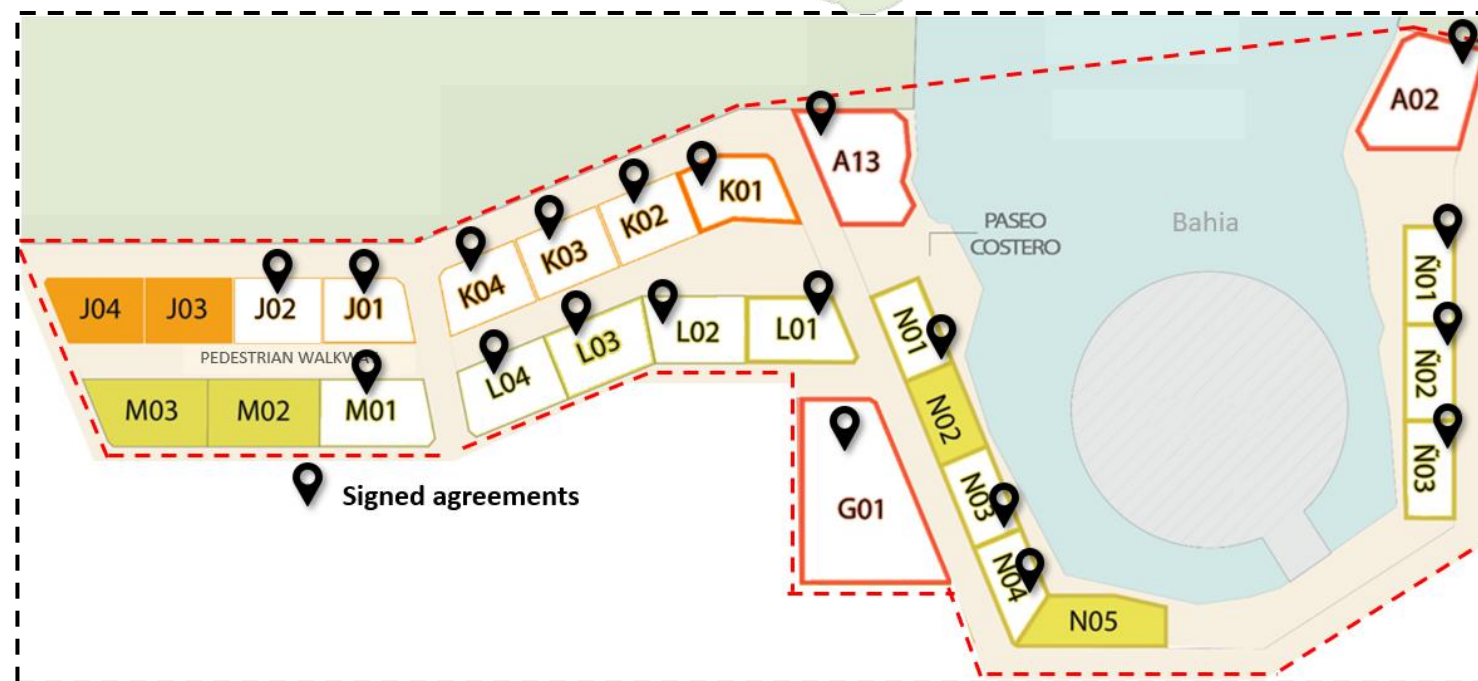
2 lotes vendidos & 18 permutados
(5 durante PF26 + 2 con posterioridad al cierre)

130

Precio de ventas y permutas
(USD millones)

~167mil m2

Superficie vendible



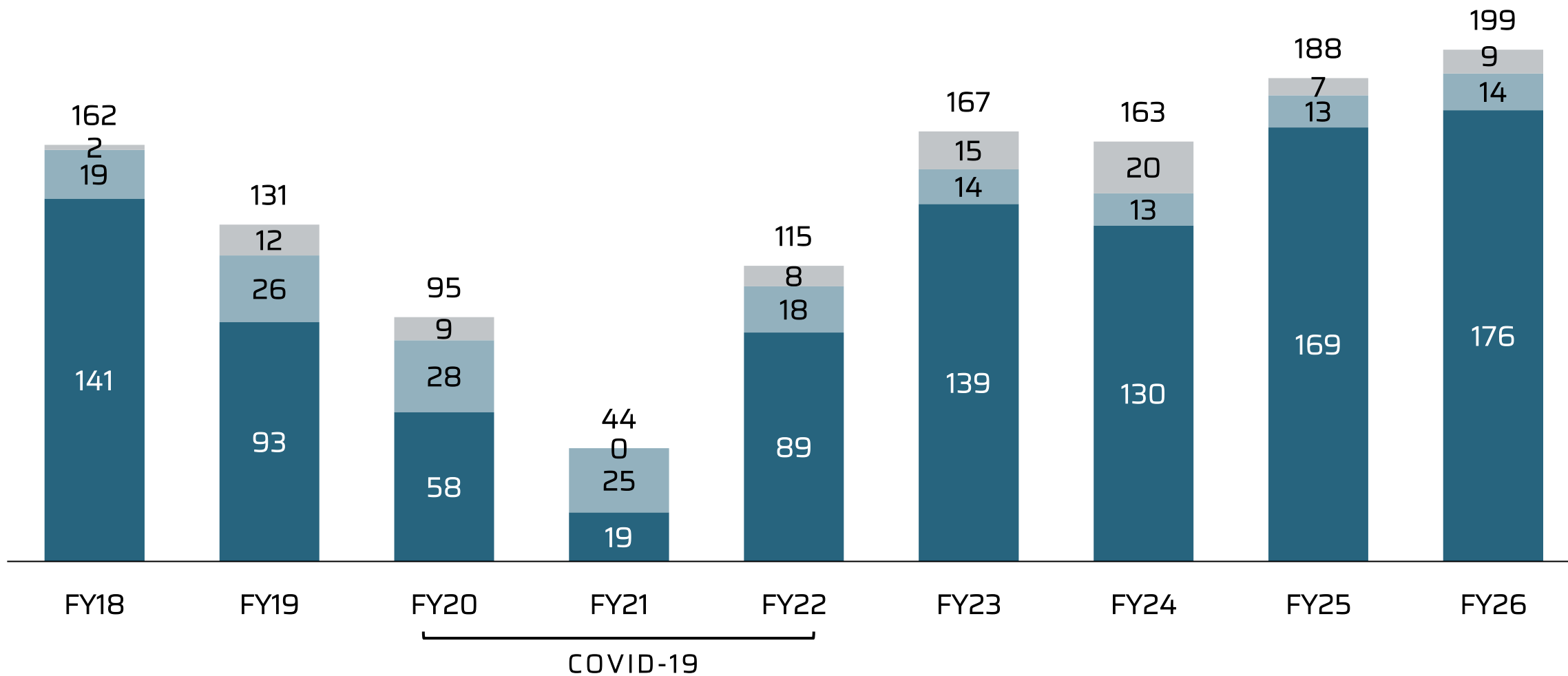


Performance Financiera



EBITDA ajustado de renta por segmento (USD millones)

- Shopping Malls
- Oficinas
- Hoteles

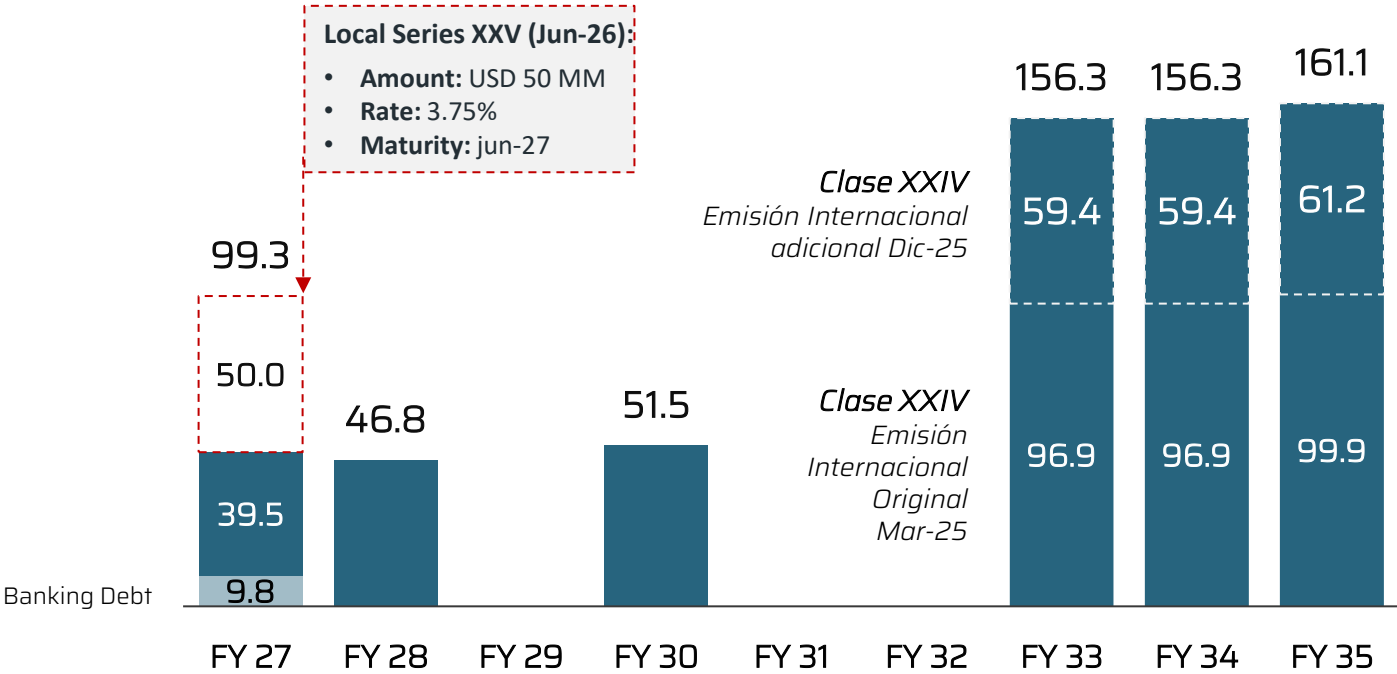


Perfil de Deuda

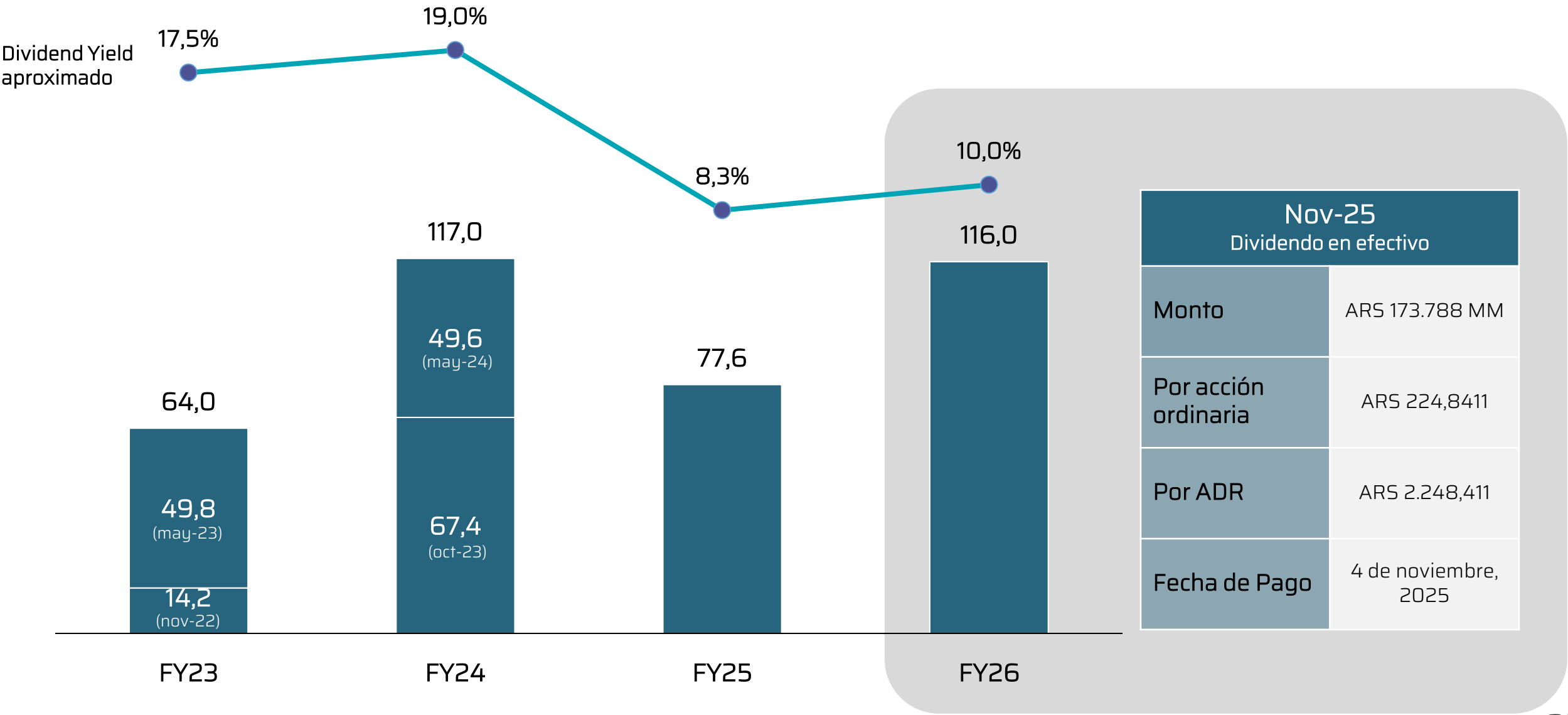
Deuda Bruta	671,3
Deuda Neta	281,8
Ratios de deuda	
EBITDA de renta/deuda neta	1,4x
LTV	10,6%
Ratio cobertura	8,9x

Esquema de amortización

USD 230 millones emitidos en PF 2026



Evolución de dividendos distribuidos (USD millones)





Información de Contacto

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

Eduardo Elsztain
Chairman & CEO

Matias Gaivironsky
CFO

Santiago Donato
Head of IR & ESG

Corporate Offices

Della Paolera 261, 9th Floor

Tel: +54 11 4323 7400

C1001ADA - City of Buenos Aires, Argentina

Independent Auditors

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +54 11 4850 0000

Boulevard 557, 7th Floor

C1106ABG - City of Buenos Aires, Argentina

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 2025 ended June 30, 2025, which are available for you in our websites.



www.irsa.com.ar



ir@irsa.com.ar



+54 11 4323 7449



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