



Webinar Resultados IIIT 2025

7 de mayo de 2025



Presentado por:

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



Principales Acontecimientos del IIIT 25 y Posteriores

1

GANANCIA NETA DE ARS 35.063 MM EN 9M 25

Comparado con una pérdida de ARS 174.216 MM en 9M 2024

2

RECUPERACIÓN VENTAS EN MALLS: CRECIMIENTO REAL EN IIIQ 25

+13,4% comparado con IIIQ 24 (-4,6% en 9M comparado)

3

PORTFOLIO DE OFICINAS PREMIUM MANTUVO PLENA OCUPACIÓN

4

CAÍDA EN INGRESOS Y OCUPACIÓN DE HOTELES DURANTE 9M 25

5

AVANCE EN LA COMERCIALIZACIÓN DE RAMBLAS DEL PLATA

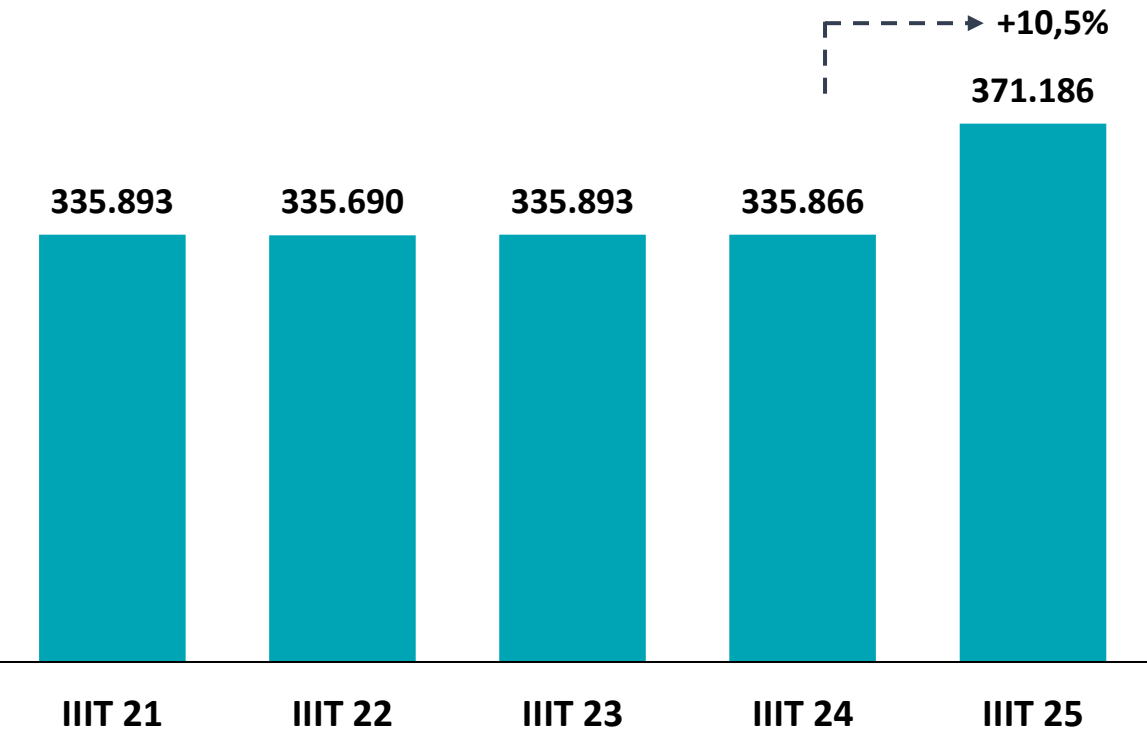
2 lotes vendidos y 9 permutados de la 1^{ra} etapa del proyecto (~95k m2 vendibles)

6

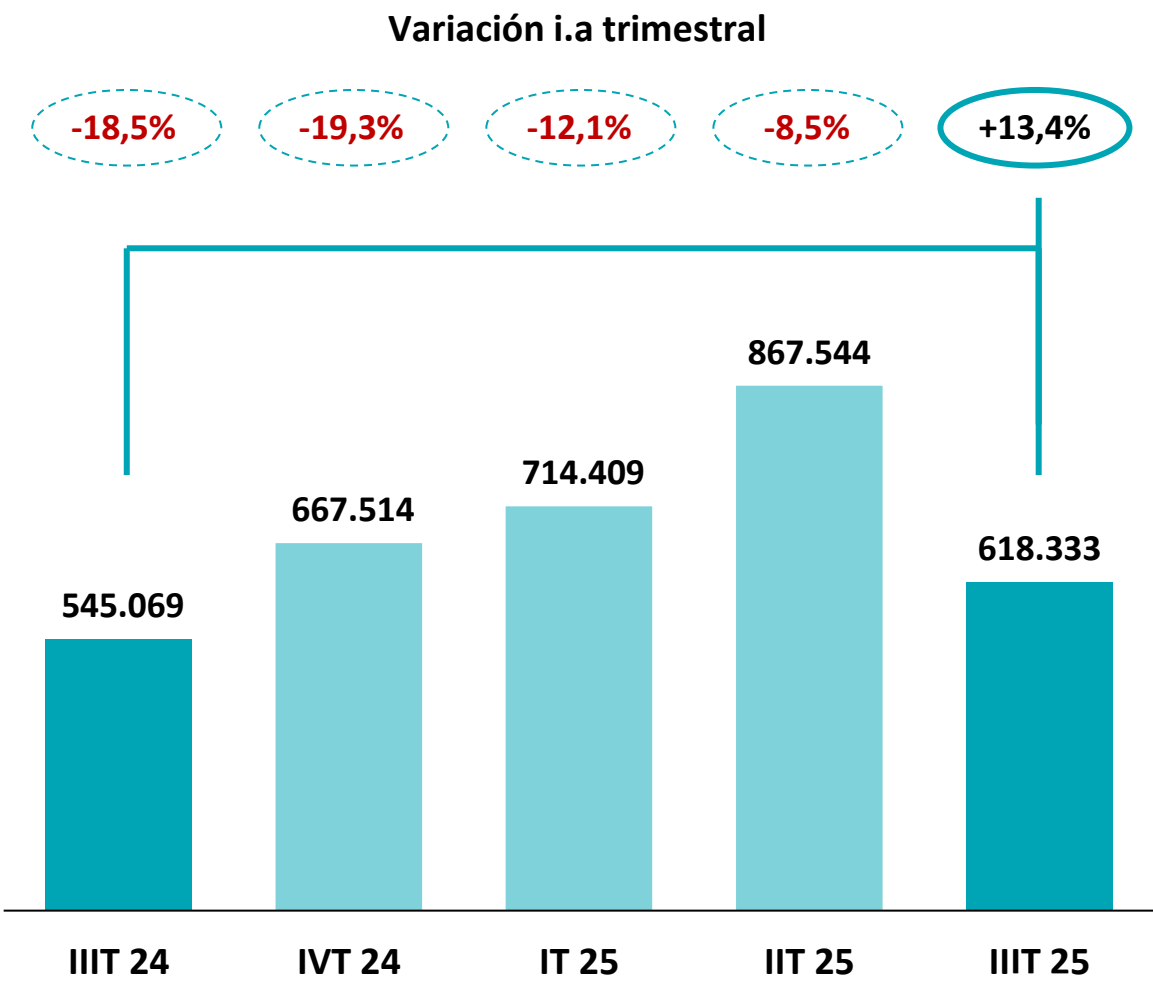
EMISIÓN INTERNACIONAL ON CLASE XXIV Y CANJE ON CLASE XIV

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

Stock (ABL: m2) & Ocupación (%)

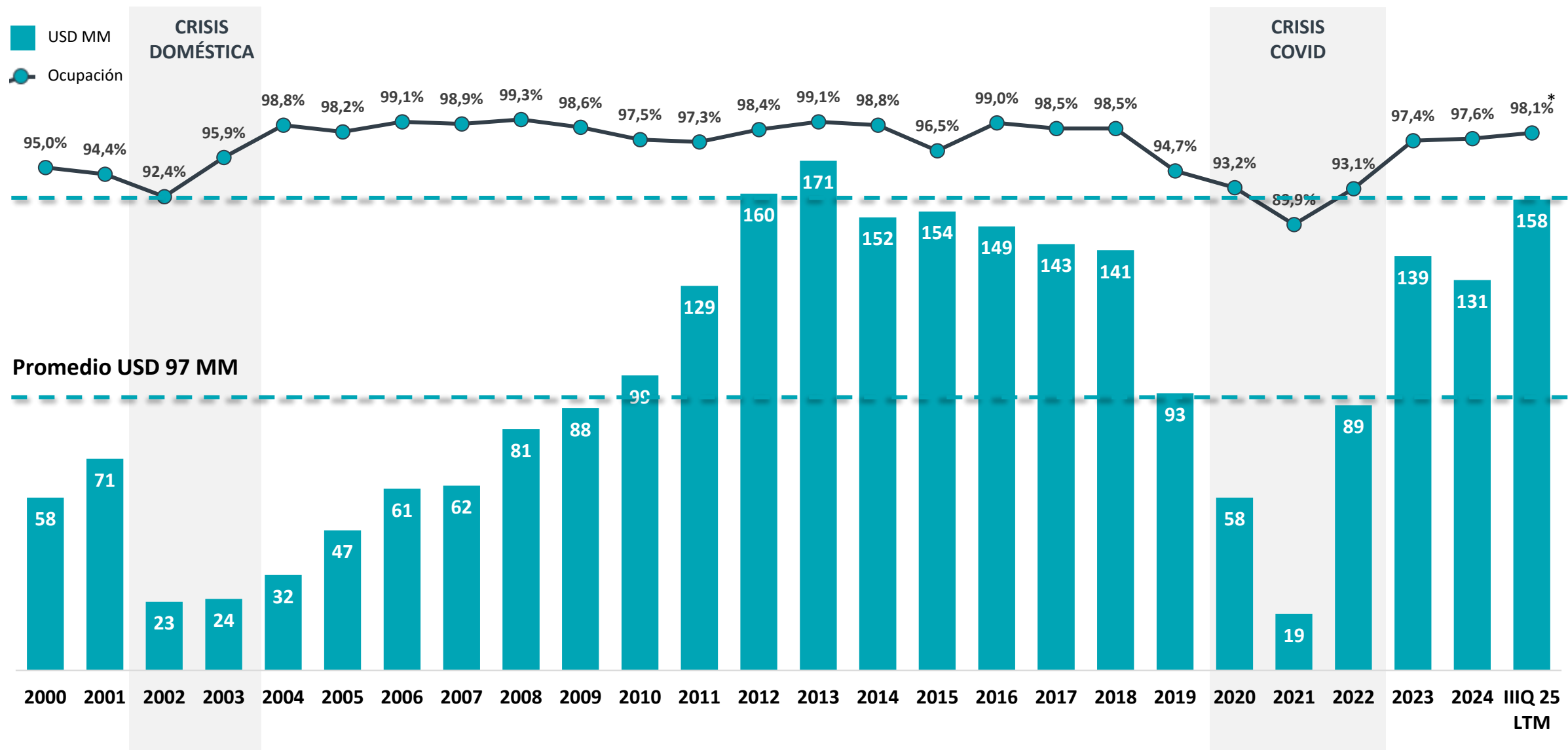


Ventas reales de Locatarios (ARS MM)



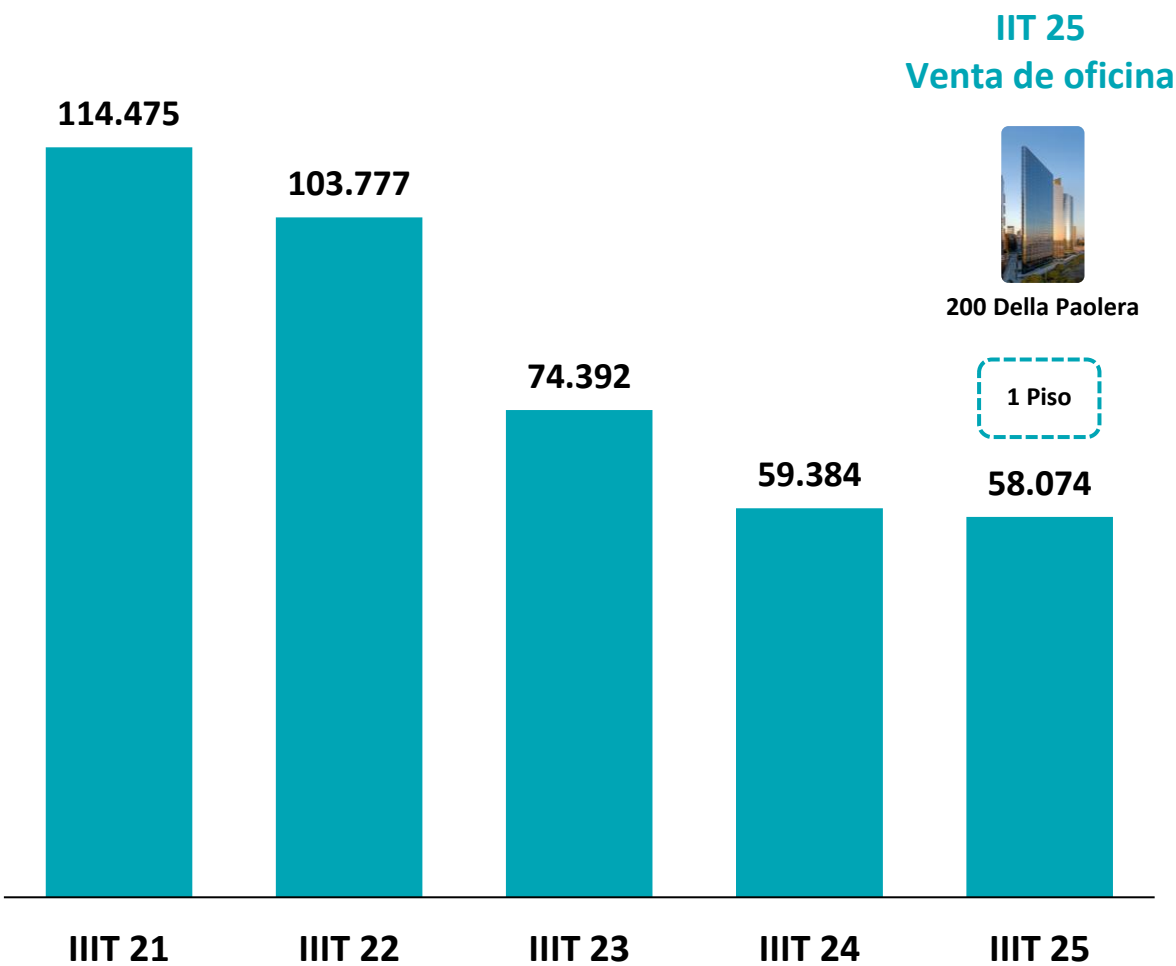
(1) No incluye Terrazas de Mayo, recientemente adquirido (Ocupación 81,7%)

EBITDA Ajustado de Centros Comerciales y Ocupación históricos (2000-2025)

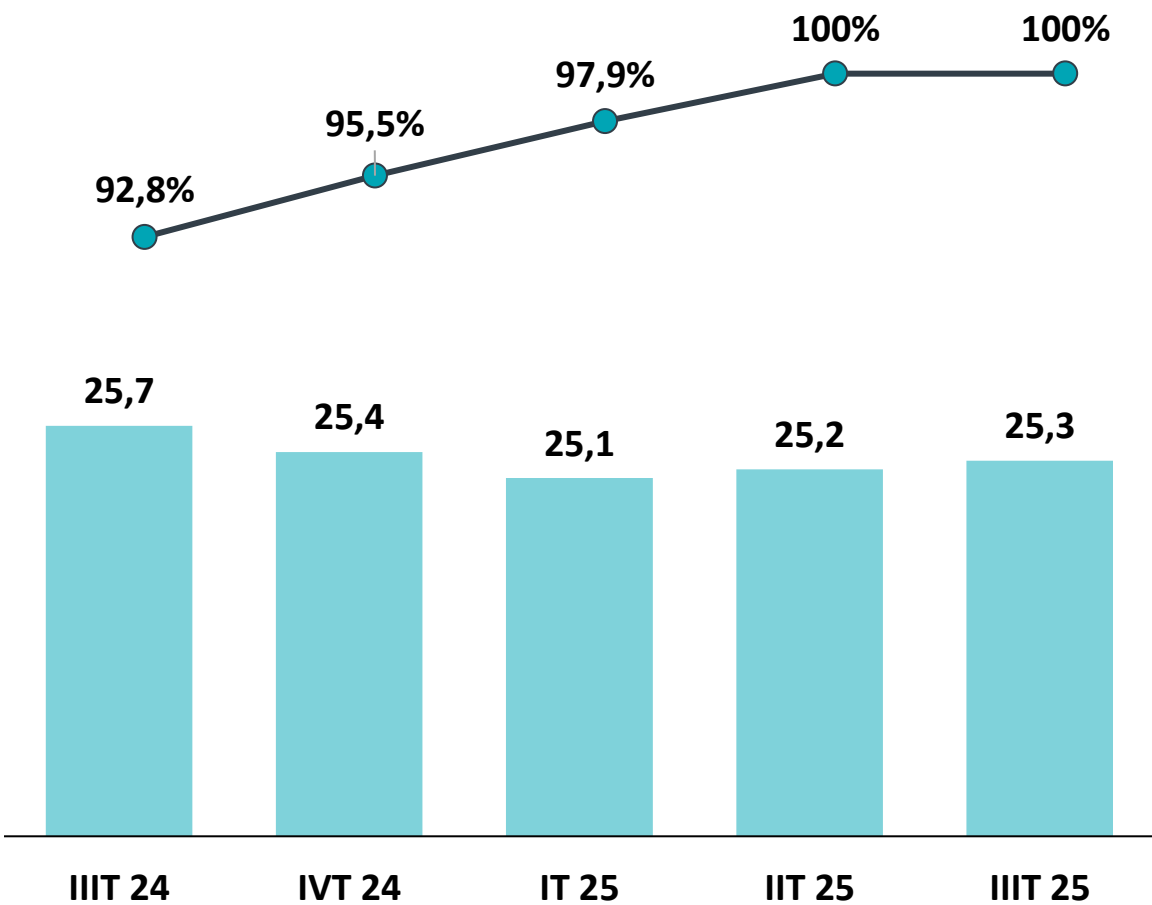


*No incluye ocupación de Terrazas de Mayo, recientemente adquirido (81.7%)

Stock (ABL: m2)



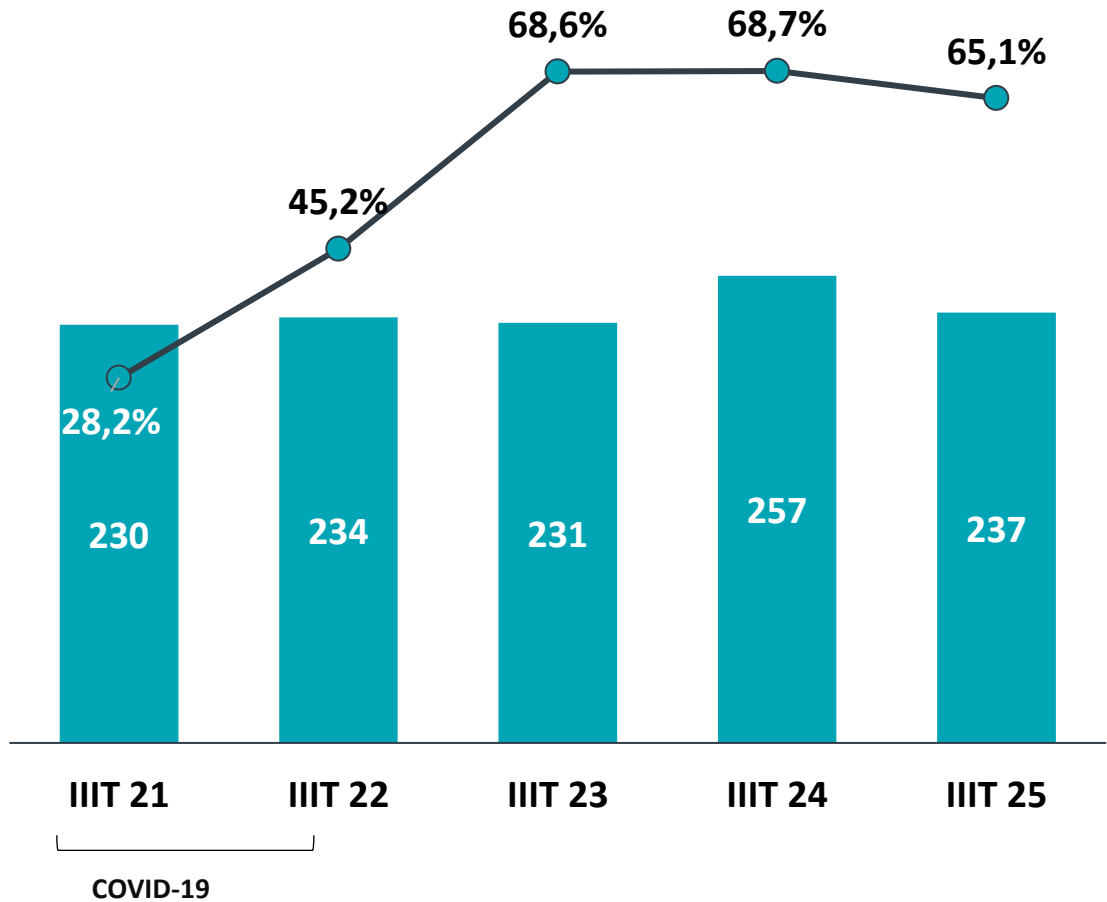
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹



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

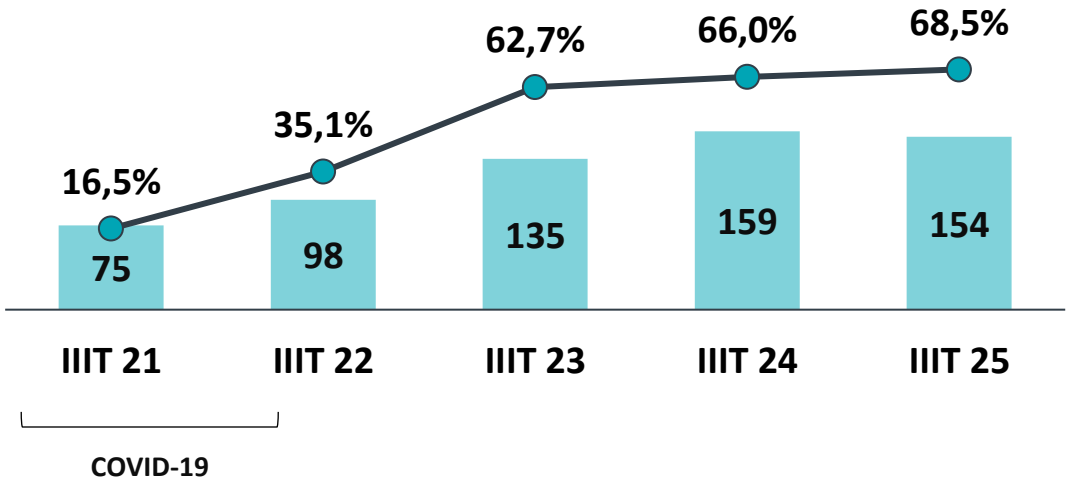
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)



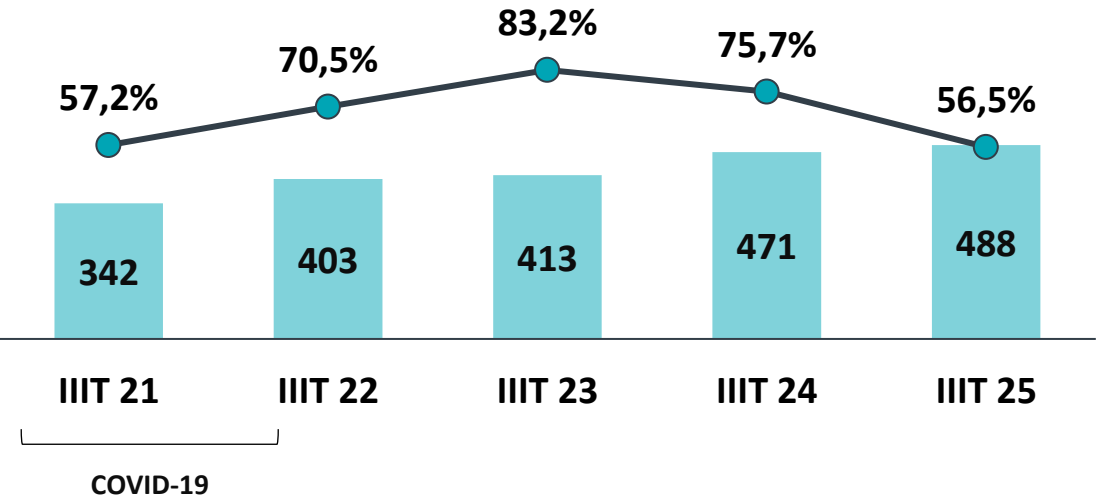
Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)

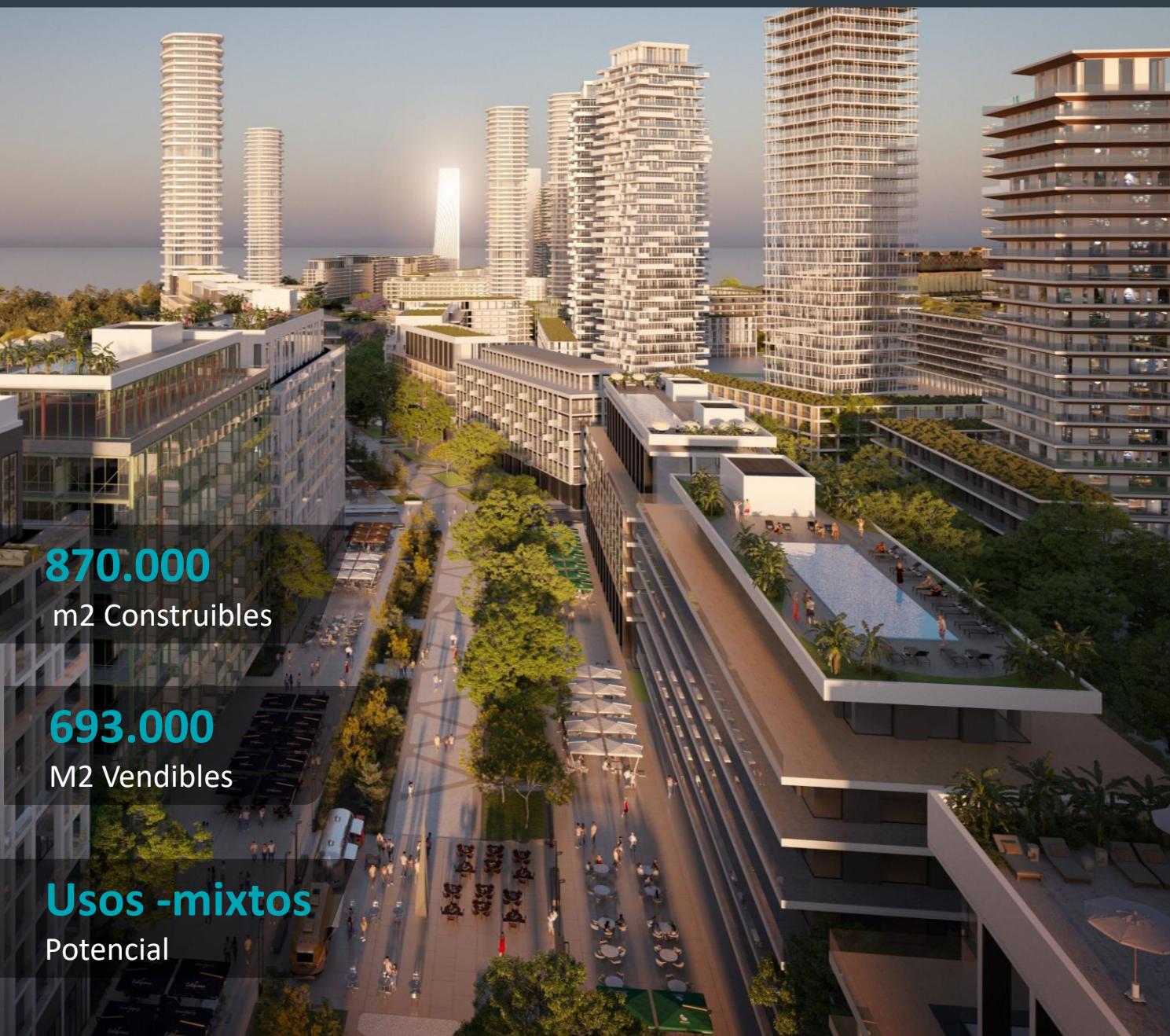


Llao Llao: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



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



Etapa 1: Avance en la comercialización



Mayo 2025

11 2 lotes vendidos y
9 permutados

66,1 Precio de las operaciones
(En millones USD)

~95 k Superficie vendible total
(m²)

~69 k Superficie vendible
remanente
(m²)

Otros proyectos de usos mixtos lanzados



Mayo 2025

Según el acuerdo de permuta firmado en IIT 24 IRSA recibirá:

40% +

De los m2
construible de los
macrolotes

125 →

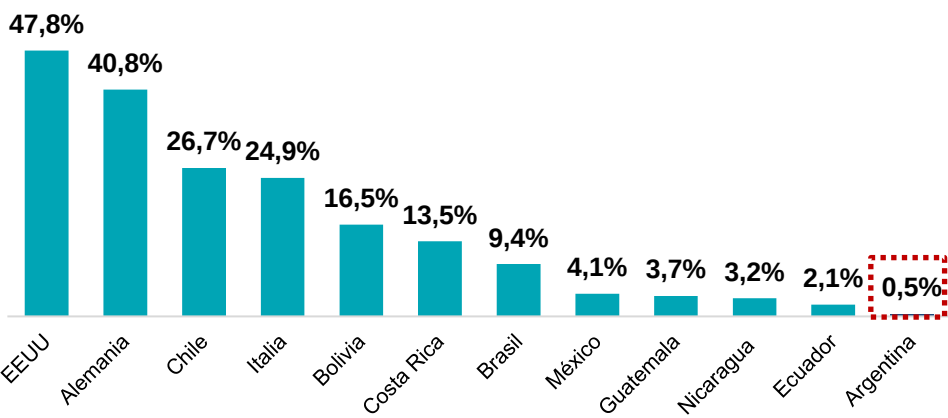
Lotes
unifamiliares
Monto est. a recibir
USD 23 MM

38

Lotes
unifamiliares
Ya vendidos por
~USD 5,8 MM

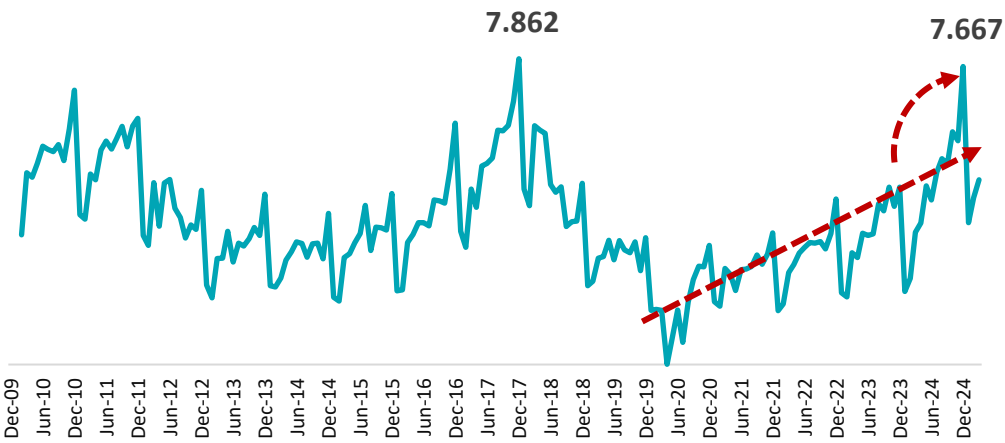
Total de hipotecas vs otros países

(como % del PIB)



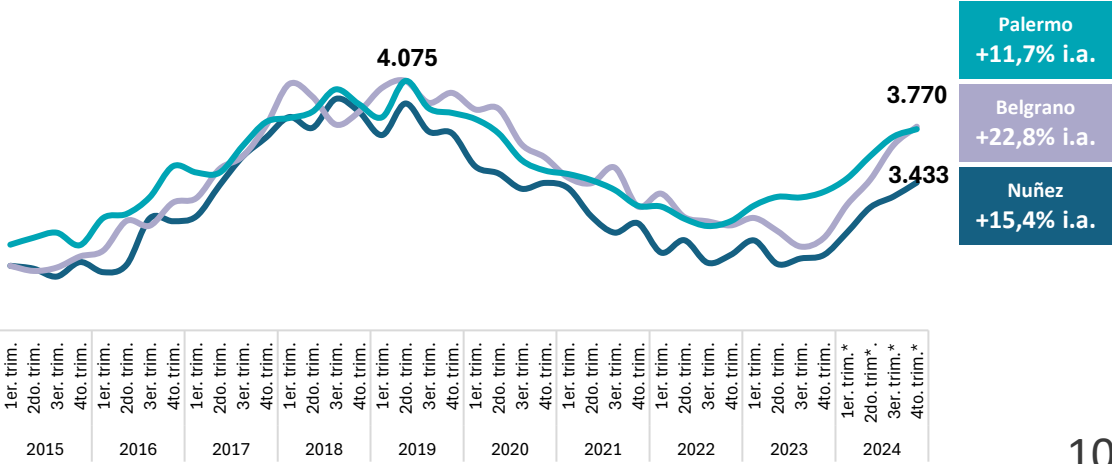
~300k
M2 vendibles
A ser recibido de proyectos
residenciales futuros
(permutas & desarrollos)

Cantidad de escrituras firmadas en CABA

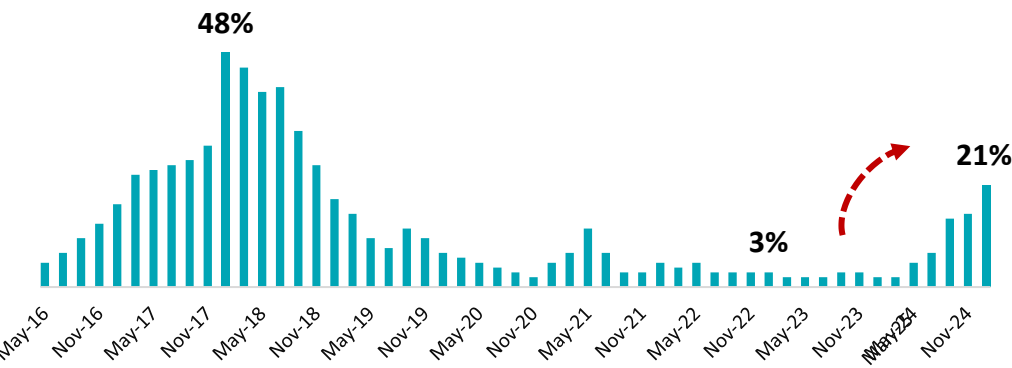


Precios Residenciales – Departamentos a estrenar (USD/m2)

Barrios Premium de Buenos Aires



Cantidad de escrituras con crédito en CABA



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



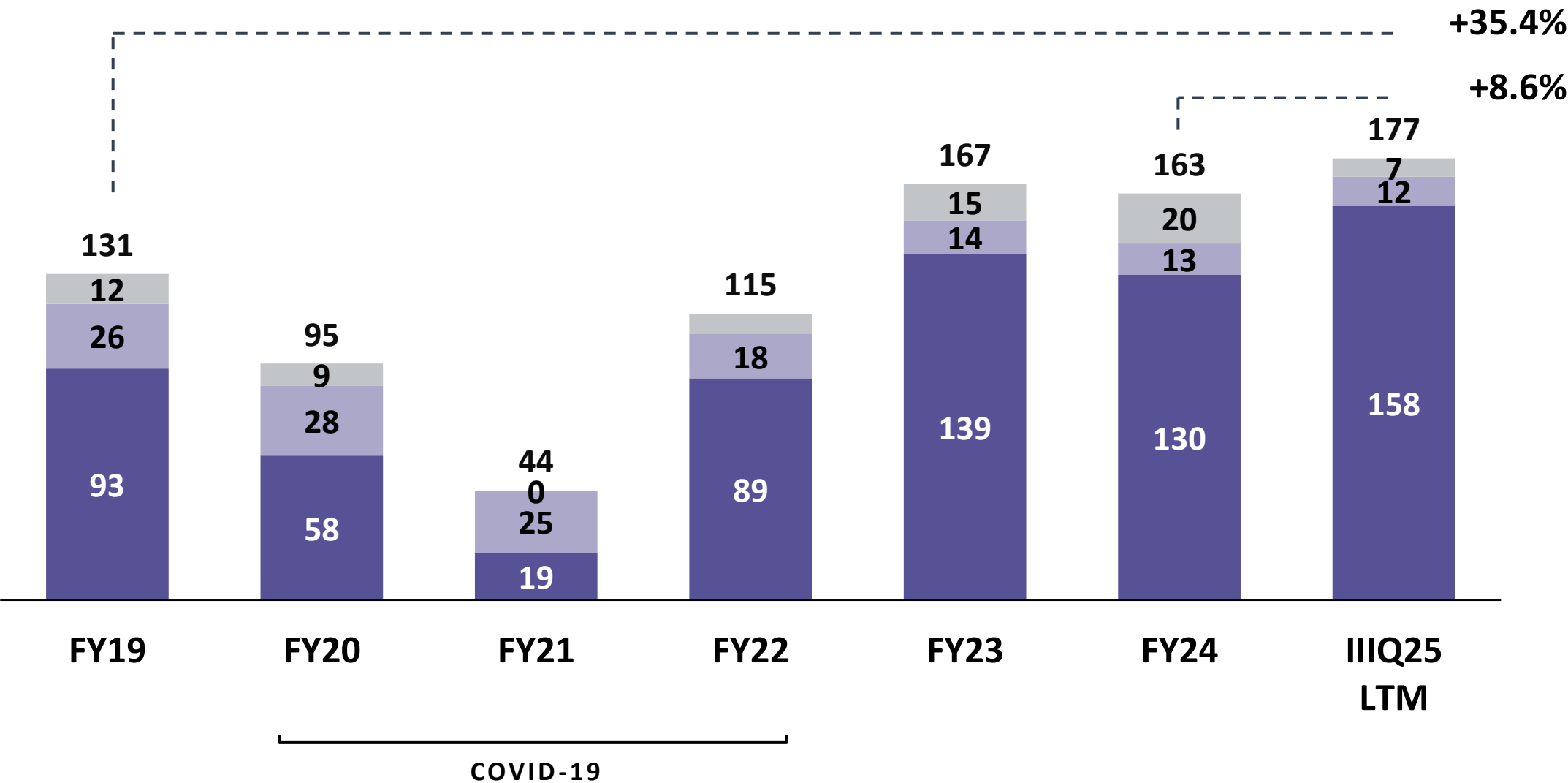
Performance Financiera



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



- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



Nueva Emisión

Series XXIV – 300 MM USD	
SUSCRIPCIÓN	USD 242,2 mm En efectivo (New Money)
	USD 57.8 mm Exchange temprano ON Serie XIV
	USD 0.45 mm Canje tardío ON Serie XIV
AMORTIZACIÓN	33% en 2033, 33% en 2034 y 34% en 2035
TASA DE INTERÉS	8,00%
RENDIMIENTO (NEW MONEY)	8,50% (precio 96,903)
PAGO DE INTERESES	Semi-anual
LEY APLICABLE	Nueva York

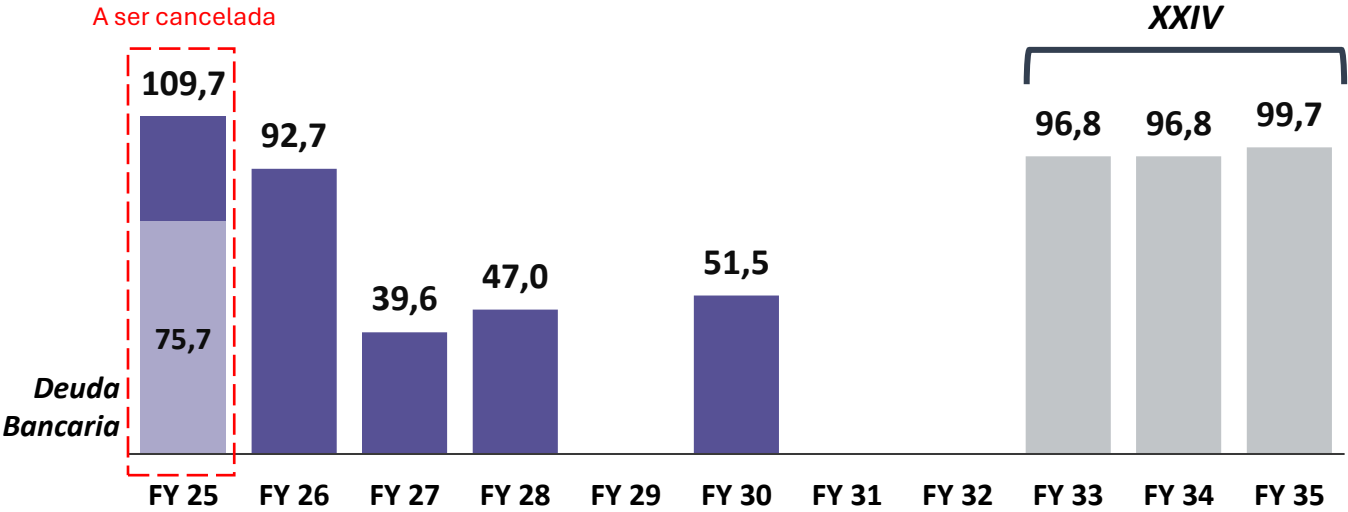
Al 31 de Marzo, 2025 (En Millones USD)

Deuda y Ratios	
Deuda Bruta	633,7
Deuda Neta	231,8
Deuda neta/ EBITDA de Renta	1,31x
Deuda / Activos (LTV)	10,4%
Ebitda / Intereses	10,7x

Mejora de la calificación crediticia local a “AAA”
(Febrero 2025)



Esquema de Amortización





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.