

# Síntesis de Estados Financieros Anuales

## ACCIONES

Art. 62 inciso I) del Reglamento de Listado

<b>Emisora</b>	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima		
<b>Fecha de cierre</b>	30/06/2025	<b>Período del ejercicio</b>	Anual
<b>Fecha de aprobación por el Directorio</b>			02/09/2025
<b>Importes expresados en (\$ / \$ miles / \$ millones)</b>		Millones de Pesos	
<b>Fecha emisión de la presente información</b>			02/09/2025
<b>Firmante Nombre</b>	Eduardo S. Elsztain		
<b>Firmante Cargo</b>	Presidente		

<b>Resultados del Ejercicio</b>	
<b>Resultado del Ejercicio</b>	
Atribuible a los accionistas de la compañía	195.182,00
Atribuible a las participaciones no controlantes	936,00
<b>Total del Resultado del Ejercicio</b>	<b>196.118,00</b>
<b>Otros Resultados Integrales del Ejercicio</b>	
Otros resultados integrales del ejercicio	(802,00)
<b>Resultado Integral Total del Ejercicio</b>	
Atribuible a los accionistas de la compañía	194.577,00
Atribuible a las participaciones no controlantes	739,00
<b>Resultado Integral Total del Ejercicio</b>	<b>195.316,00</b>

<b>Patrimonio Neto</b>	
Capital emitido	7.533,00
Acciones a emitir	0,00
Acciones propias en cartera	92,00
Ajuste integral del capital social	457.831,00
Ajuste integral de acciones propias en cartera	
Otros conceptos del capital	640.900,00
Reserva Legal	66.837,00
Otras Reservas	166.563,00
Resultados no Asignados	238.653,00
Otros Resultados Integrales	(605,00)
Reserva por revaluación	
<b>Total de patrimonio neto atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>1.577.804,00</b>
Participaciones no controladoras	94.163,00
<b>Total del Patrimonio Neto</b>	<b>1.671.967,00</b>

<b>Ajuste a los Resultados de Ejercicios Anteriores</b>	
Concepto	Importe

<b>Propuestas en materia de</b>		
<b>Concepto</b>	<b>Importe / Cantidad de acciones a emitir</b>	<b>% sobre el Capital</b>
3.1.1. Distribución de dividendos en efectivo		
3.1.2. Distribución de dividendos en especie		
3.2. Capitalización de ganancias, de ajustes monetarios y otros conceptos		
3.3. Constitución de reservas		

<b>Motivo por el cual no se han efectuado las propuestas sobre los temas indicados en el punto anterior</b>

<b>Destino de los Resultados no Asignados</b>



## Información adicional

Cabe recordar que en mayo de 2021 la compañía realizó un aumento del Capital Social por 80 millones de acciones. Por cada acción suscripta cada accionista recibió sin costo adicional 1 opción, es decir se emitieron 80 millones de Opciones. Las opciones tienen vencimiento el 12 de mayo de 2026, y cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires bajo el símbolo "IRS2W" y en NYSE bajo el símbolo "IRSWS". A la fecha la cantidad de opciones en circulación es de 60.964.074.

En el caso que todas las opciones fuesen convertidas, la cantidad de acciones emitidas y suscriptas aumentaría a 852.857.357 (considerando el ratio actual vigente de 1,4818 acciones por opción). Asimismo, informamos que, si Cresud ejerciera sus opciones al igual que el resto de los tenedores su tenencia aumentaría en 73.563.406 acciones ordinarias, lo que significaría una participación del 56,96% sobre el capital social (sustraídas las acciones propias en cartera), es decir 485.722.186 acciones.

Entre las novedades del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2025 se puede destacar lo siguiente:

- El resultado neto para el ejercicio 2025 registró una ganancia de ARS 196.118 millones comparado con una pérdida de ARS 32.141 millones en el ejercicio anterior.
- Los ingresos aumentaron un 2,3% durante el ejercicio 2025 comparado con el ejercicio 2024 y el EBITDA ajustado de renta alcanzó los ARS 234.697 millones, ARS 210.741 millones en el segmento de Centros Comerciales, ARS 15.584 millones en el segmento de oficinas y ARS 8.372 millones en el segmento Hoteles, decreciendo un 2% respecto al ejercicio 2024.
- Los ingresos y el EBITDA ajustado del segmento de centros comerciales crecieron 8% y 10% respectivamente en 2025 comparado con el año anterior, en tanto la ocupación del portafolio se mantuvo en niveles cercanos al 98%. Las ventas de locatarios, tras un primer semestre de caída del consumo, se recuperaron con fuerza en la segunda mitad del año, cerrando el ejercicio con una leve caída del 2,8%.
- Durante el ejercicio adquirimos el shopping Terrazas de Mayo y un inmueble lindero a Alto Avellaneda con potencial de expansión futura. Asimismo, iniciamos la obra de un nuevo centro comercial a cielo abierto en La Plata, una de las ciudades más pobladas del país sin un centro comercial de escala.
- En Oficinas, se evidenció un mayor retorno a la presencialidad en el sector, lo que impulsó la demanda por espacios premium. Nuestros edificios clase A+ y A alcanzaron ocupación casi plena. Concretamos una nueva venta en el edificio 261 Della Paolera, reduciendo el portafolio a 58.000 m<sup>2</sup> de ABL.
- Durante el ejercicio, iniciamos las obras de infraestructura y avanzamos en la comercialización de la Etapa 1 de nuestro principal proyecto: Ramblas del Plata. Firmamos 13 transacciones (2 ventas en efectivo y 11 permutas), que totalizan aproximadamente 111.000 m<sup>2</sup> vendibles por un valor estimado de USD 81 millones.
- En materia financiera, regresamos al mercado de capitales internacional, luego de casi una década, con la emisión de las obligaciones negociables Clase XXIV por USD 300 millones a 10 años.