



ON CLASE XVIII y XIX PRESENTACIÓN

Febrero 2024



RESUMEN DE LA OFERTA

MONTO:	Hasta USD 10 MM (ampliable en conjunto hasta el Monto Total Máximo)	
	CLASE XVIII	CLASE XIX
MONEDA:	Dólar	Pesos
TASA DE INTERÉS:	A licitar - Semestral	Badlar + Margen a licitar - Trimestral
VENCIMIENTO:	36 meses - Bullet	12 meses - Bullet
INTEGRACIÓN:	USD (MEP)	Pesos
PRECIO:	100% Valor Nominal	100% Valor Nominal
SUSCRIPCIÓN MÍNIMA:	USD 100 x USD 1,00	ARS 10.000 x ARS 1,00
CALIFICACIÓN:	AA+(arg) Fix SCR S.A.	A1+(arg) Fix SCR S.A.

INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA OFERTA

Febrero 2024						
D	L	M	M	J	V	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29		



Difusión



Licitación



Liquidación

LISTING:	BYMA & MAE
LEY DE APLICACIÓN:	Ley Argentina
USO DE LOS FONDOS:	Principalmente refinanciación de deuda, capital de trabajo e inversiones en infraestructura en Argentina

COLOCADORES:



TRADING



Facimex



BALANZ



PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL IIT24 Y POSTERIORES



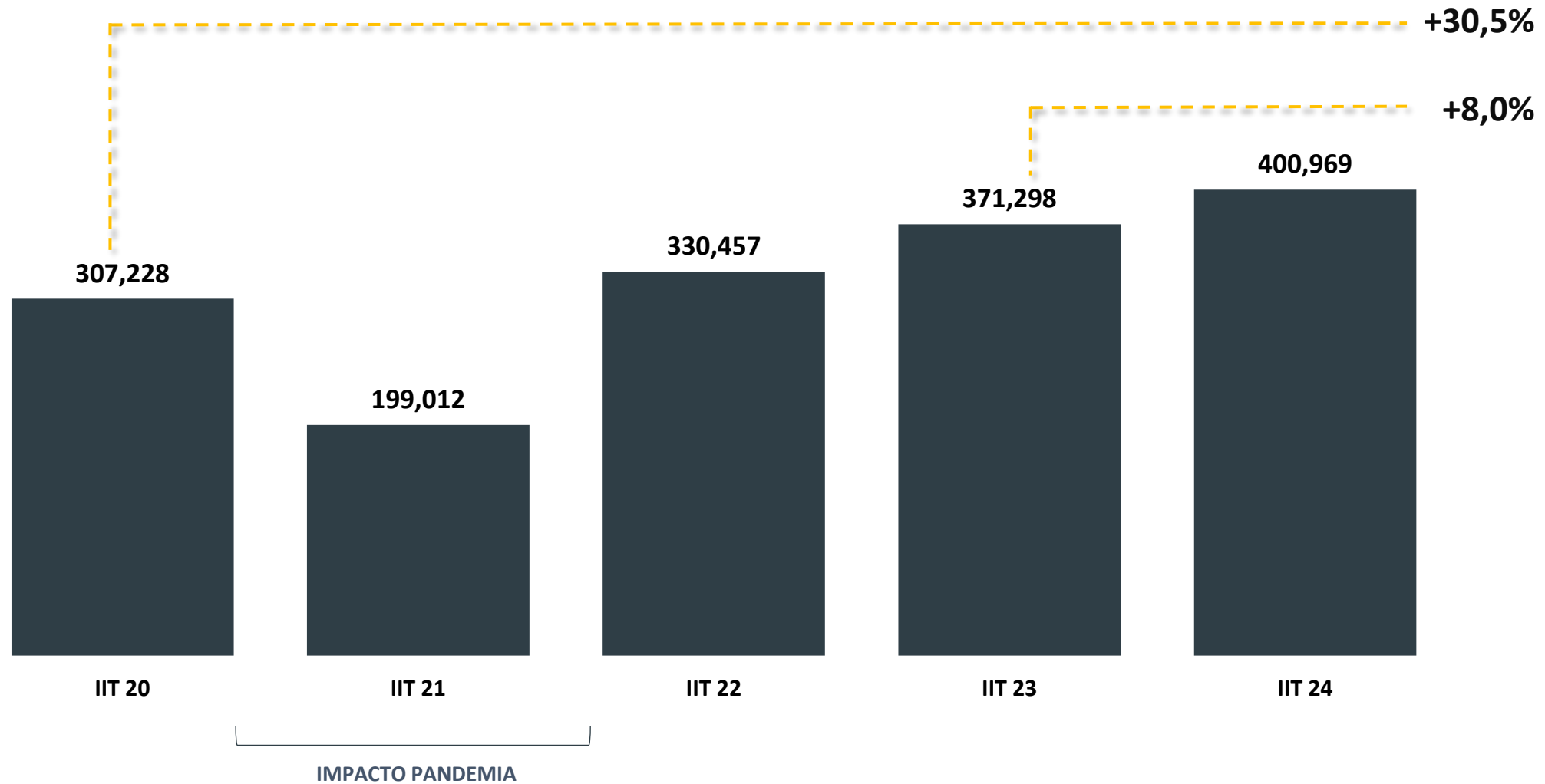
- 1 MUY BUENOS RESULTADOS CONTABLES Y OPERATIVOS**
GANANCIA FAIR VALUE DE CENTROS COMERCIALES POR IMPACTO DEVALUACIÓN DEL TC OFICIAL
- 2 CRECIMIENTO DE VENTAS Y OCUPACIÓN EN SHOPPINGS**
- 3 EBITDA SOSTENIDO Y ELEVADA OCUPACIÓN EN HOTELES**
- 4 MEJORA OCUPACIÓN PORTFOLIO DE OFICINAS PREMIUM**
- 5 FUERTE ACTIVIDAD DE REAL ESTATE EN EL TRIMESTRE**
(VENTA 2 PISOS “200 DELLA PAOLERA”, PERMUTA EZPELETA Y FIDEICOMISO EDIFICIO DEL PLATA)
- 6 PAGO DE DIVIDENDO Y DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES PROPIAS**
APROBADOS EL 5/10. DISTRIBUIDO A TENEDORES DE GDS EL 19 Y 29 DE ENERO, RESPECTIVAMENTE

COMPAÑÍA DE REAL ESTATE LÍDER DE ARGENTINA

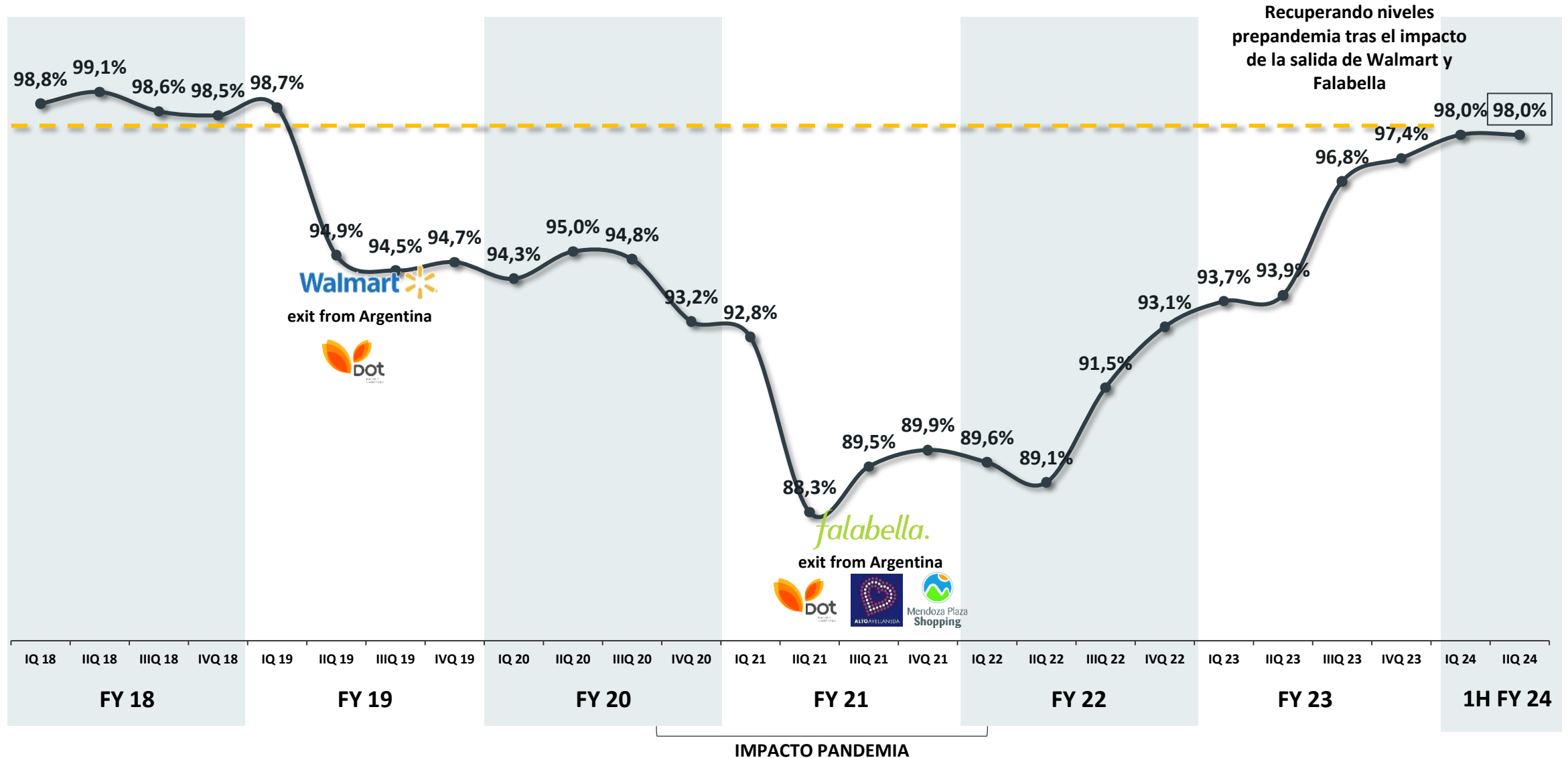
- ✓ **30 years** adquiriendo, desarrollando y operando real estate en Argentina
- ✓ Portfolio de renta de aprox. **480.000 m2 de ABL** en Argentina
- ✓ **~30 años de listing** en NYSE accediendo a los mercados de capitales



VENTAS DE SHOPPINGS EN TÉRMINOS REALES



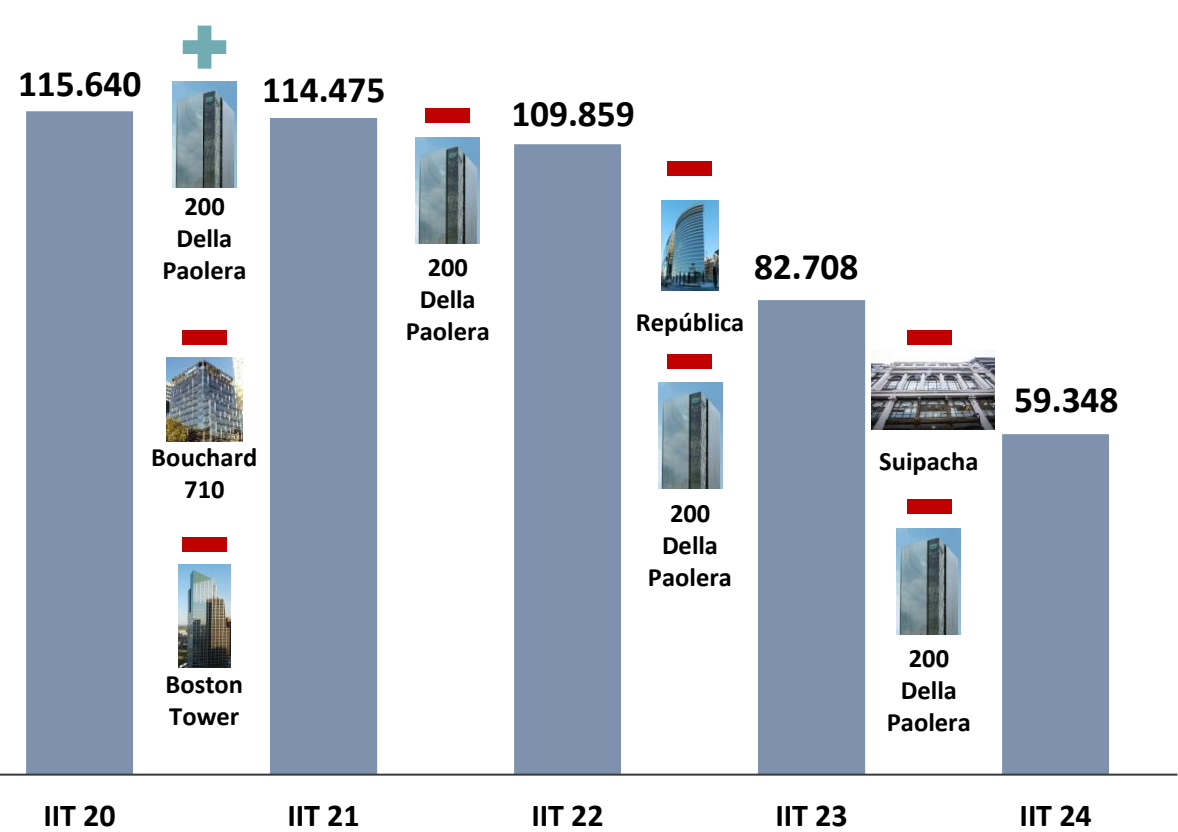
EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN EN SHOPPINGS



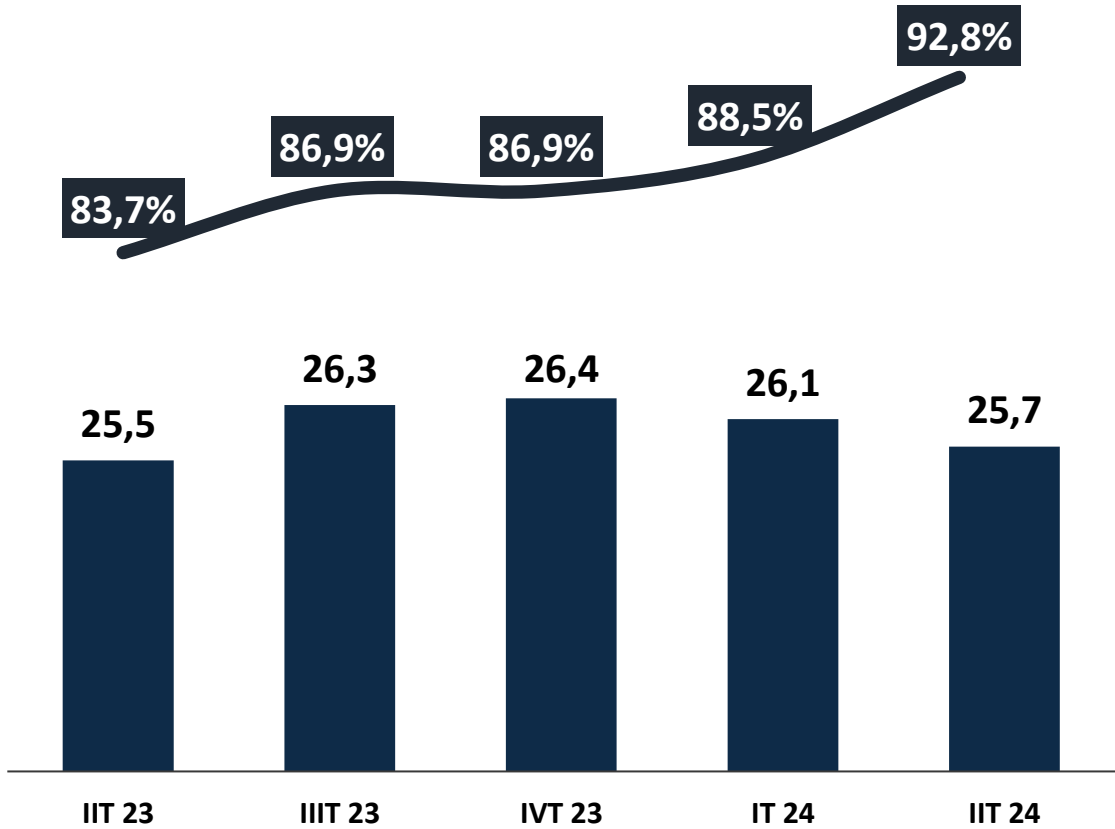
INDICADORES OPERATIVOS DE OFICINAS

STOCK

(ABL: m2)



ALQUILERES (USD/m2/mes) Y OCUPACIÓN A+ & A

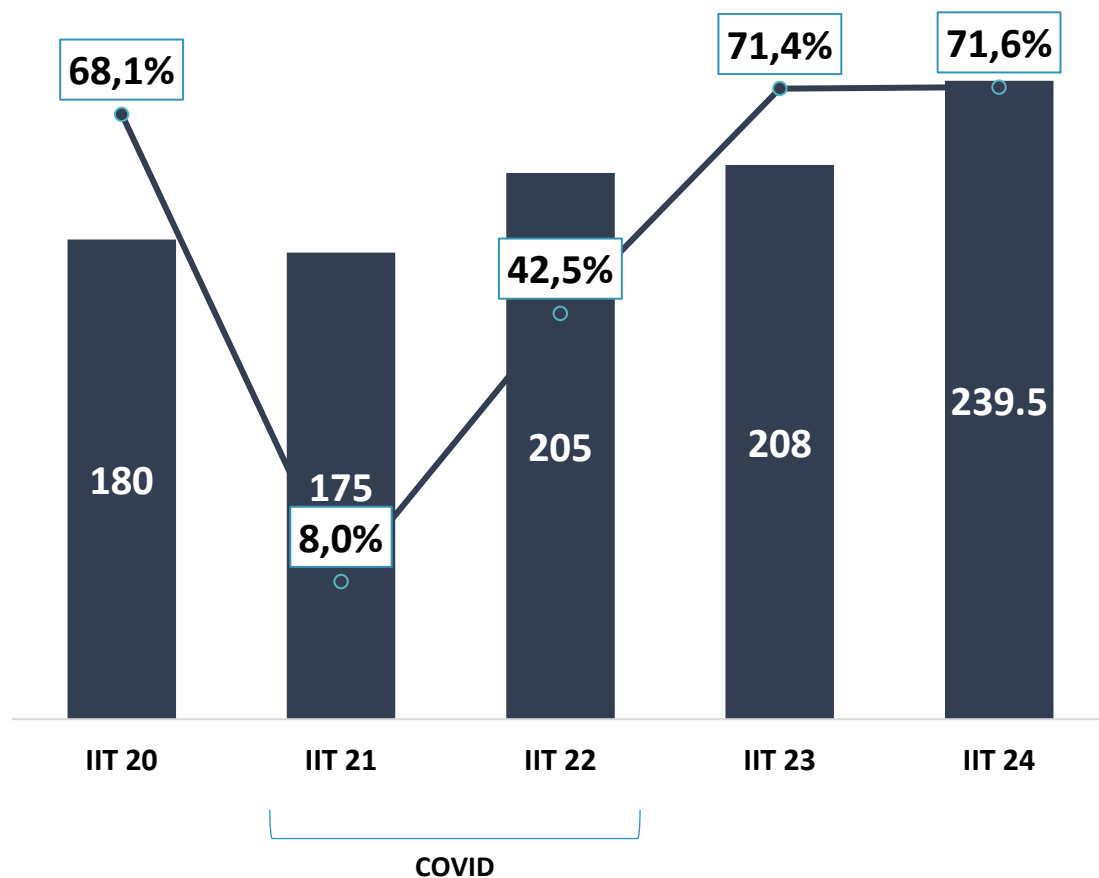


*No incluye clase B (edificio Philips)

INDICADORES OPERATIVOS DE HOTELES

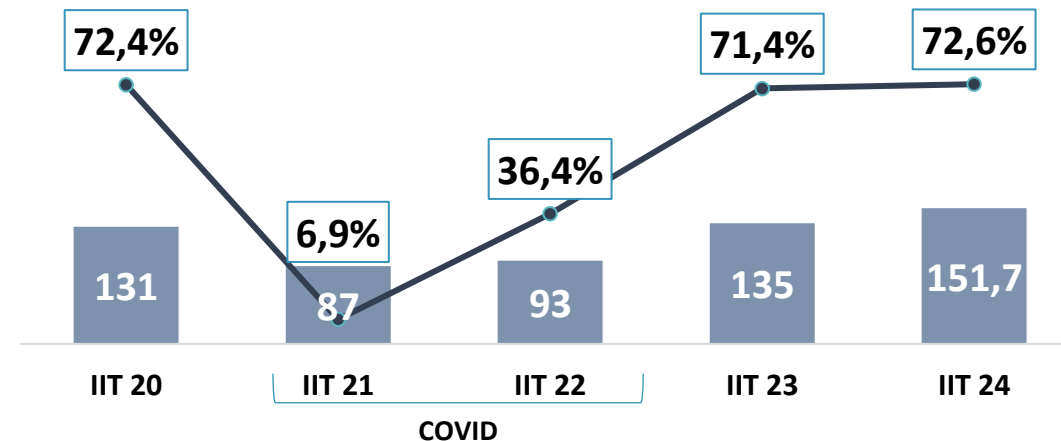
HOTELES – Ocupación y Tarifa promedio del Portfolio

(USD/hab. & %)



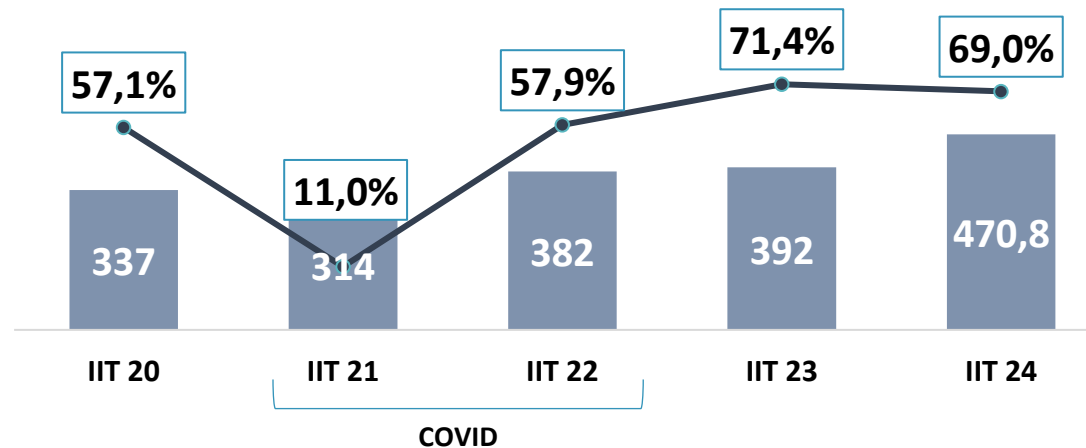
HOTELES BUENOS AIRES – Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



LLAO LLAO – Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



FUERTE VENTA DE OFICINAS DESDE 2020

Bouchard 710

Julio 2020



12 Pisos

15.014 m2 de ABL

87,2 USD MM

5.800 USD/m2

22 Pisos*

26.226 m2 de ABL

252,3 USD MM

9.620 USD/m2

~4.937 ABL remanente

200 Della Paolera



* No incluye 4 pisos vendidos a Globant antes del desarrollo

Boston Tower

Julio, agosto y noviembre 2020



13 Pisos

14.640 m2 de ABL

83,4 USD MM

5.700 USD/m2

20 Pisos

19.885 m2 de ABL

131,8 USD MM*

6.630 USD/m2

República

abril 2022



*el 20% de la venta se pagó con un terreno de 46 hectáreas sobre la Autopista Bs. As. - La Plata en Quilmes (Provincia de Bs. As.)

554,7 USD BNA MM

7.321 USD/m2 prom.

AVANCE DEL PROYECTO COSTA URBANA



ÚLTIMOS EVENTOS:

- Se escrituraron los 65 lotes del predio en nov-23 (4 pertenecen a la Ciudad de Buenos Aires, incluyendo el parque público).
- Se presentó la evaluación de impacto ambiental: la audiencia pública está prevista para mar-24.
- Se estima que las obras de infraestructura inicien durante el año calendario 2024.



Preliminary render for illustrative purposes



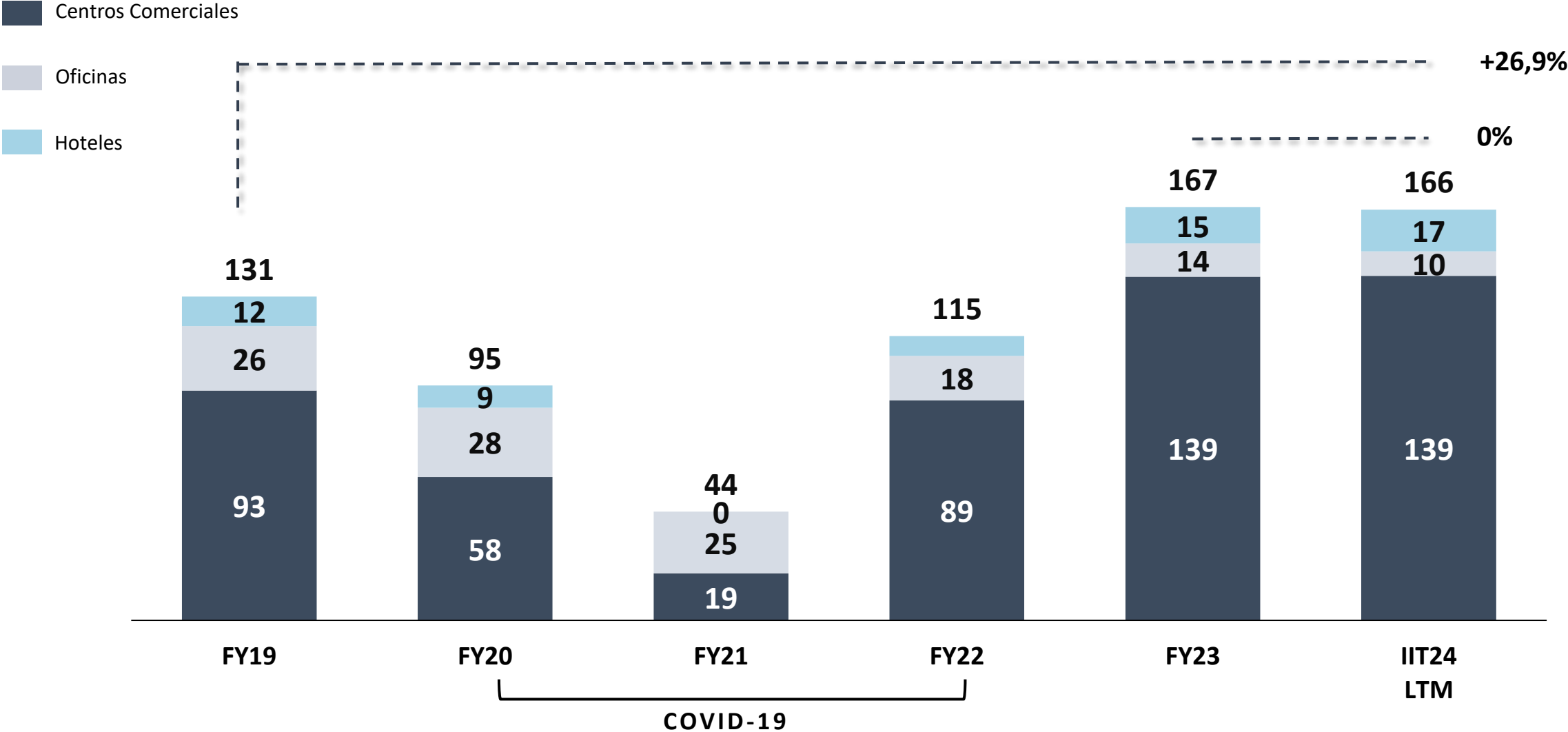
MERCADO DE ABASTO PROVEEDOR

INFORMACIÓN FINANCIERA

ABA | SITIO
de Buenos Aires

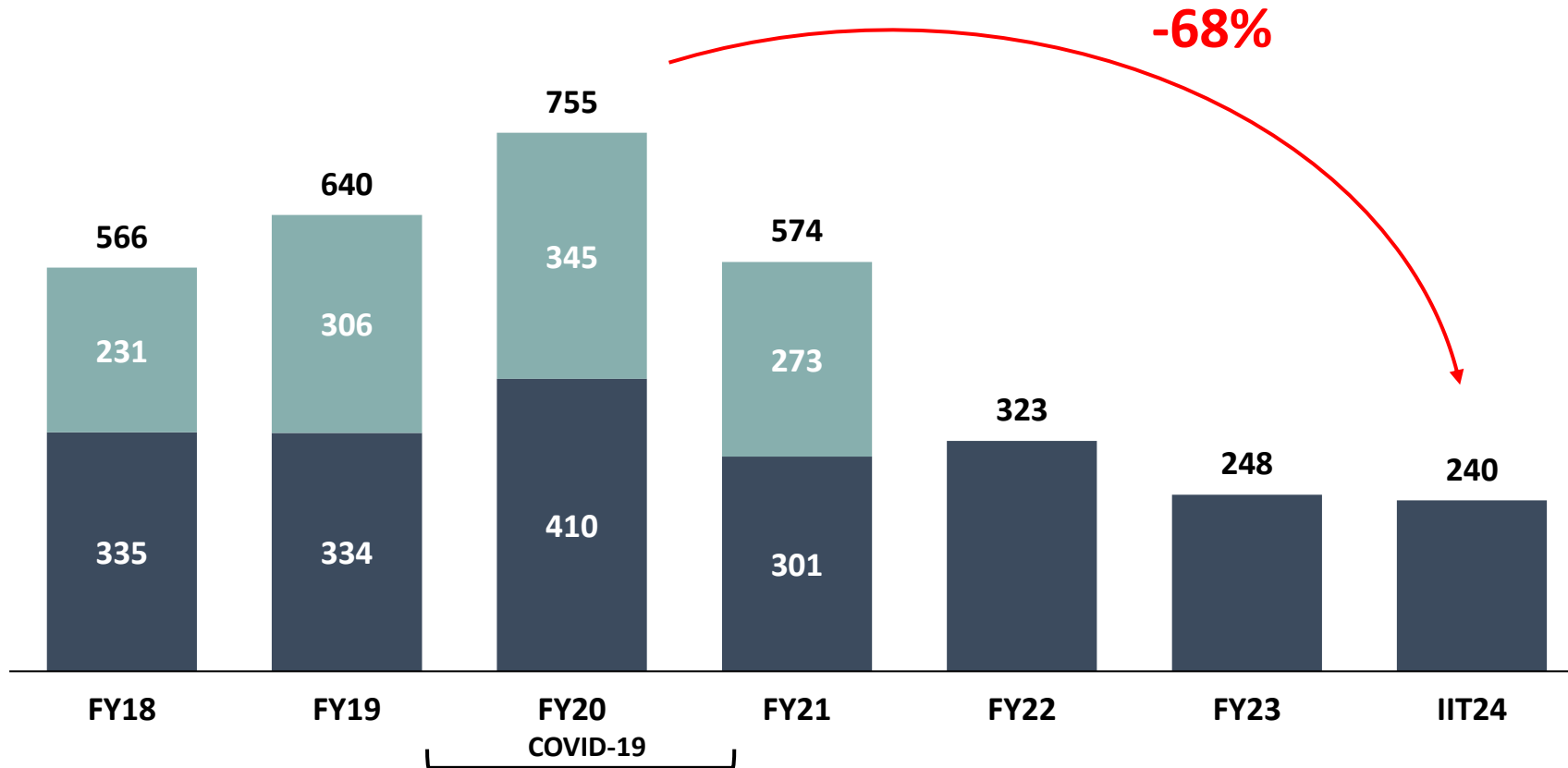
EVOLUCIÓN DE EBITDA DE SEGMENTOS DE RENTA

En USD millones BNA



REDUCCIÓN DE DEUDA NETA DESDE LA PANDEMIA

En USD millones BNA



DEUDA NETA / RENTAL EBITDA

1,4x

LTV

14,2%

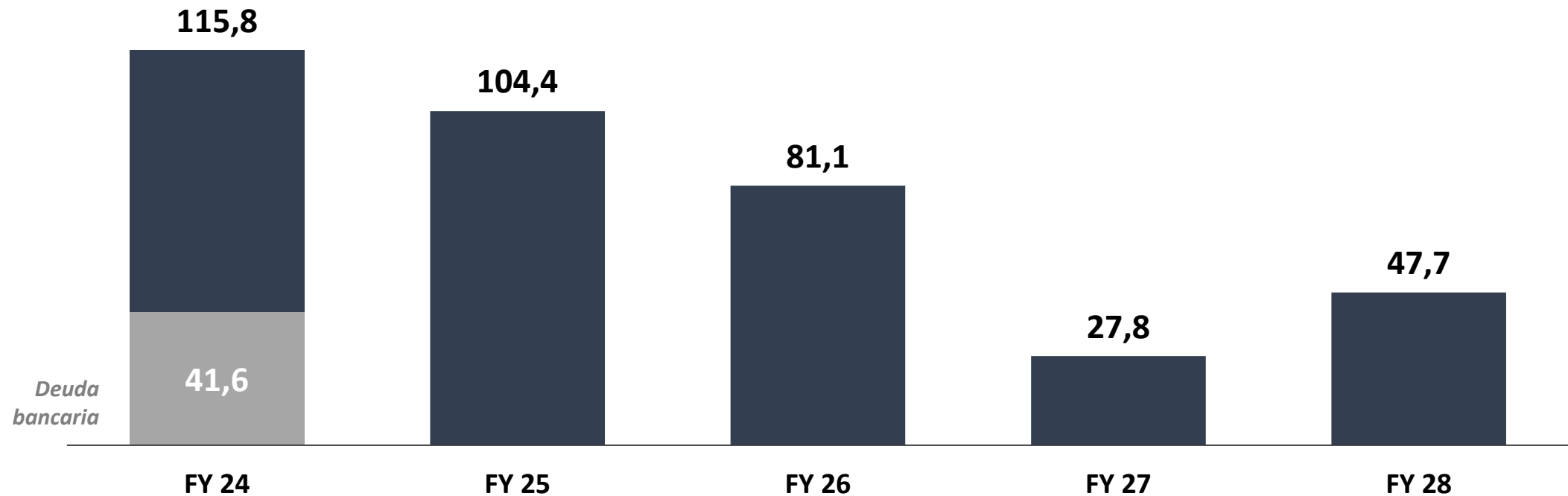
COVERAGE RATIO

12,0x

AMORTIZACIÓN DE DEUDA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 – en USD millones

Gross Debt 376,8



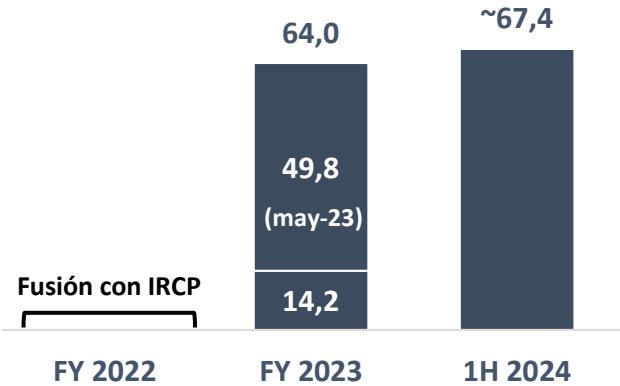
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS Y ACCIONES Y RECOMPRAS

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS (OCT23)

	Dividendo en efectivo
Monto	ARS 64.000 MM
Por acción ordinaria	ARS 88,4688
Por GDS	ARS 884,6878
Dividend yield	~12%
Fecha de pago	12/10/2023

EVOLUCIÓN DE DIVIDENDOS

En USD CCL millones



DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES PROPIAS (OCT23)

Asamblea de Accionistas del 5 de octubre de 2023 aprobó distribución de acciones en tesorería

12.644.273 acciones

1,7% del capital social

0,01748 acciones

Por cada acción ordinaria

PROGRAMA DE RECOMPRA DE ACCIONES

	Programa PF 2023 (finalizado en dic-23)	Programa PF 2024 (actual)
Plazo	De junio 2023 a junio 2024	De enero a julio 2024
Monto máximo a invertir	Hasta ARS 5.000 millones	Hasta ARS 6.500 millones
Precio a pagar por las acciones	Hasta ARS 1.320 por acción y USD 11 por GDS	Hasta ARS 1.200 por acción y USD 10 por GDS
Cantidad de acciones recompradas	7.839.874 acciones ordinarias (99,95% del programa y 1,06% del capital social)	2.814.888 acciones ordinarias (45,1% del programa y 0,38% del capital social)
Inversión	ARS 4.997,3 millones	ARS 2.931,5 millones

TRACK RECORD DEL GRUPO EN EL MERCADO DE CAPITALES



DE TRANSACCIONES EN EL
MERCADO DE CAPITALES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 18bn



VEHÍCULOS LISTADOS

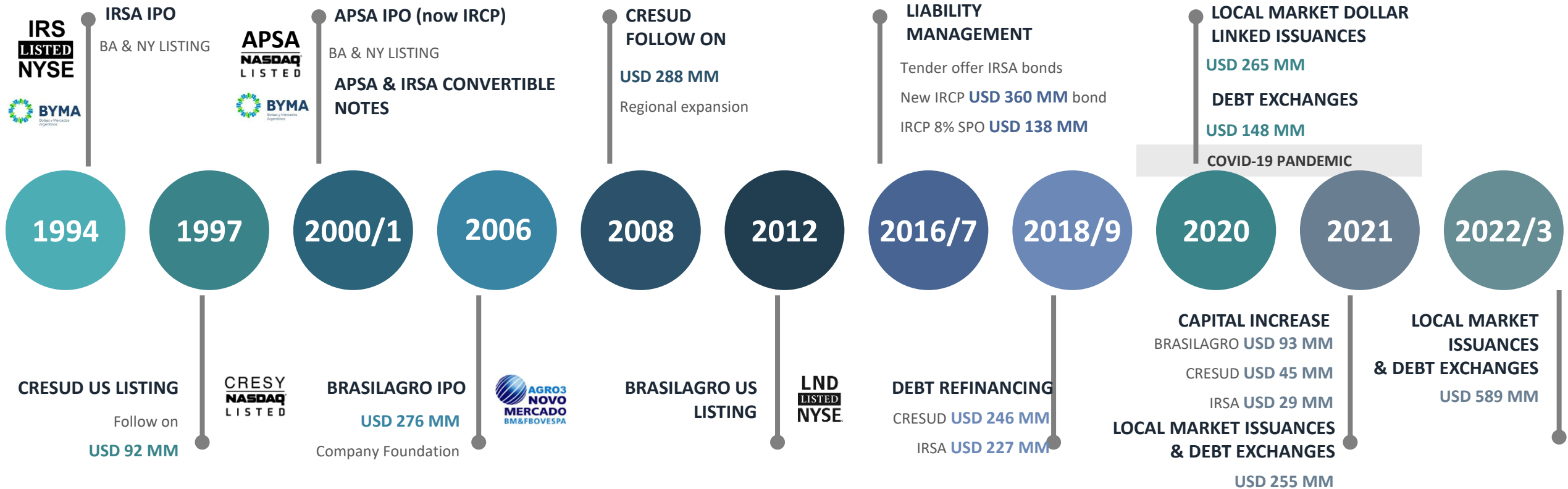
4

New York, Buenos Aires,
& Sao Paulo



NON-DEFAULT HISTORY

Aún en la peor crisis argentina
(2001) & COVID-19



CONTACTO



DIRECCIÓN

Della Paolera 261 9th floor



EMAIL

ir@irsa.com.ar



TELÉFONO

(+54) 911 4323-7449



WEBSITE

www.irsa.com.ar



TWITTER

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