



ON CLASE XX y XXI Presentación

Mayo 2024



	Clase XX	Clase XXI
Monto*	USD 10 MM	El equivalente a USD 5 MM
Moneda	Dólar	Pesos
Tasa de interés	A licitar - Semestral	Badlar + Margen a licitar - Trimestral
Vencimiento	24 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.

***Ampliable en conjunto hasta el Monto Total del Programa**

Mayo 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	30	31	

Junio 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



30 años 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



SEGMENTO DE RENTA

15 Centros Comerciales
335,866 sqm

5 Edificios de oficinas
59,348 sqm

3 Hoteles
79,000 m2

SEGMENTO DE DESARROLLO

Costa Urbana
866,000 m2

**Otras reservas de
usos-mixtos**

FINANCIEROS Y OTROS



BANCO
Hipotecario

Shopping Malls

15 Shopping Malls

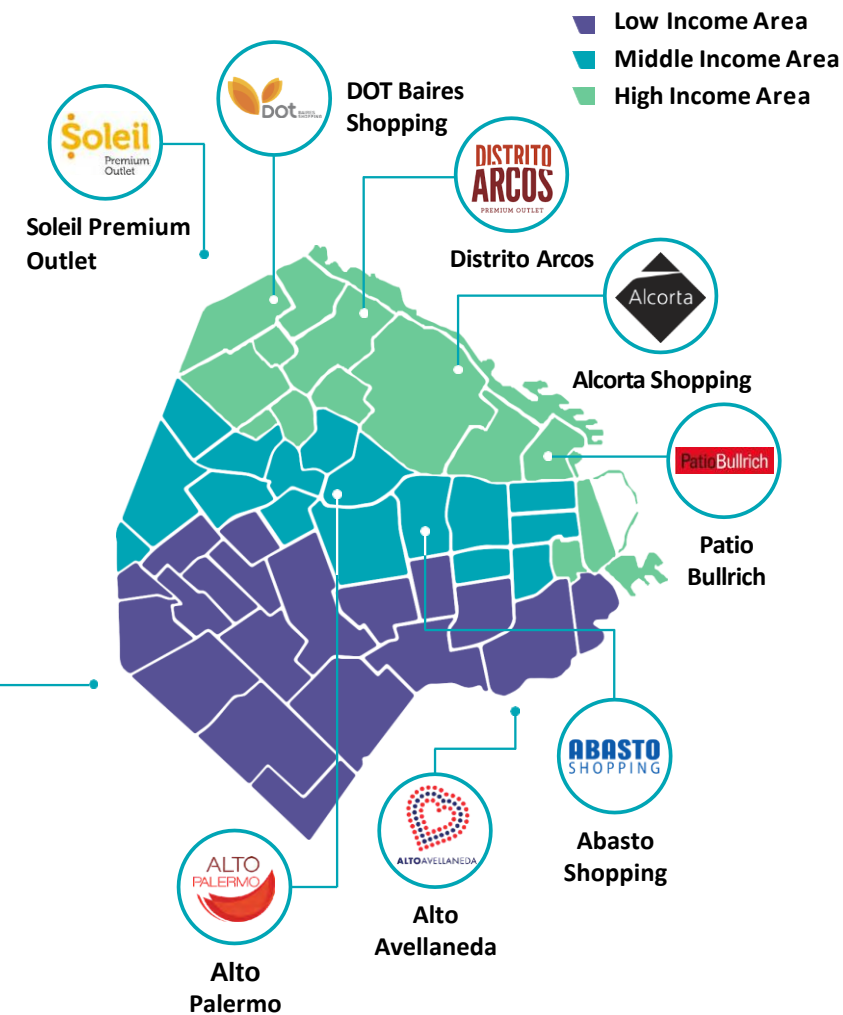
336 sqm of GLA
(in thousands)

1,490 Stores
(in thousands)

97.9% Occupancy
Rate

67% Market Share
in the City of Buenos Aires

6 Provinces





Alto Palermo (City of Buenos Aires)



Abasto (City of Buenos Aires)



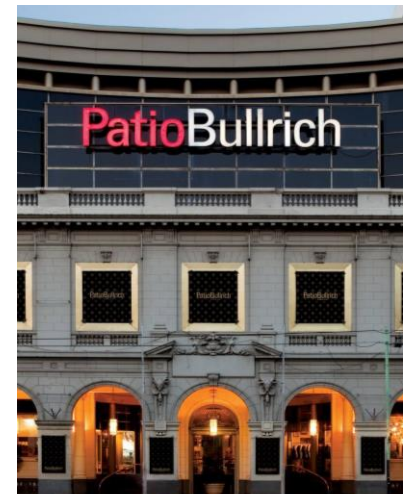
DOT Baires (City of Buenos Aires)



Distrito Arcos (City of BA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (City of BA)

Top-Tier Locations

5

Office Buildings

59

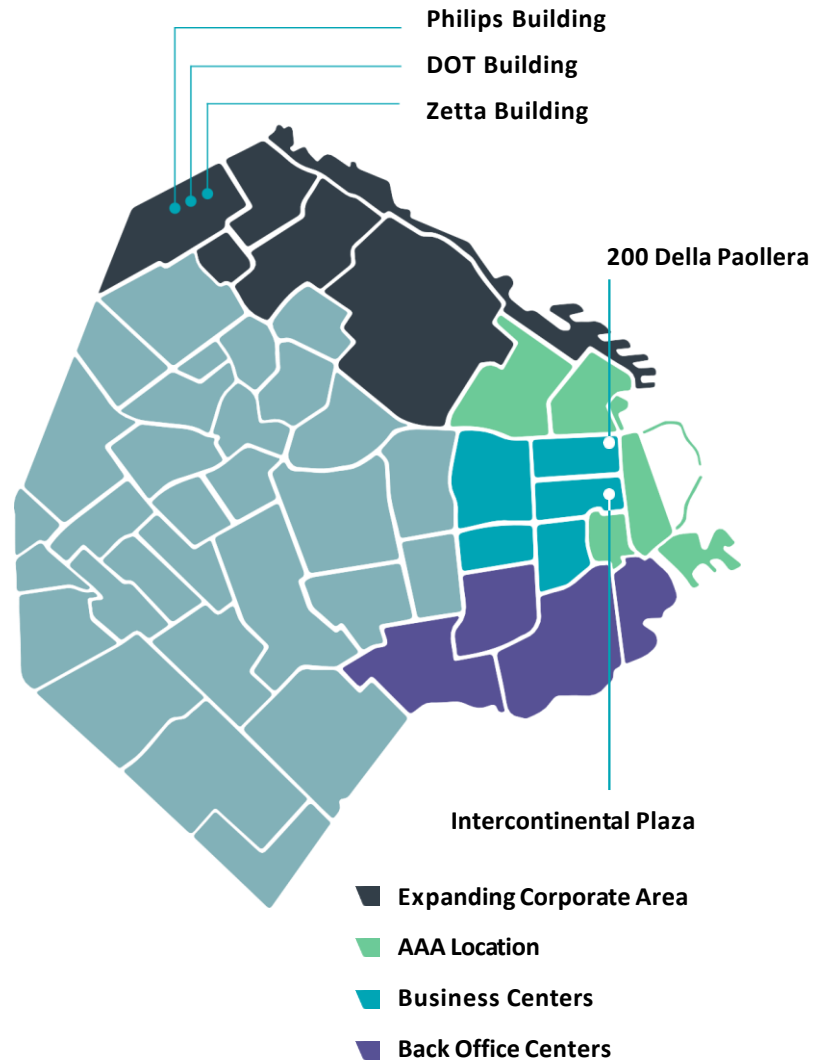
sqm of GLA
(in thousands)

86.6%

Occupancy Rate

~7%

Market Share AAA
in the City of Buenos Aires



Zetta Building (City of Buenos Aires)



200 Della Paolera (City of Buenos Aires)



Top-Tier Locations

3

Premium Hotels

79

sqm of GLA
(in thousands)

2

Provinces

68.7%

Occupancy Rate

718

Rooms



Libertador Hotel
Autonomous City Of
Buenos Aires

Intercontinental Hotel
Autonomous City Of
Buenos Aires

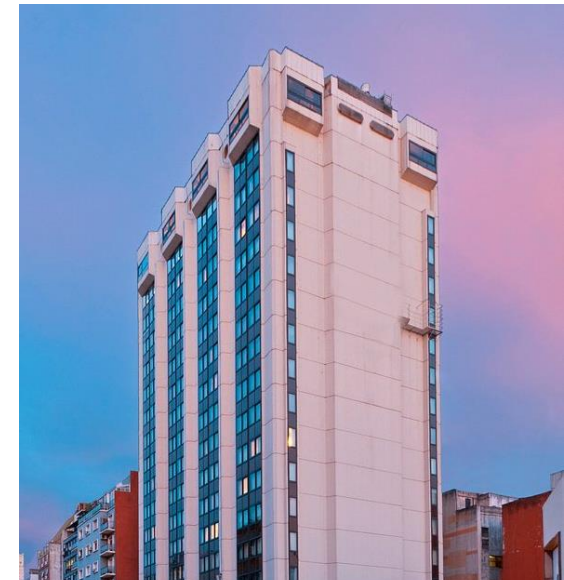
Llao Llao Resort
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel
(City of Buenos Aires)



Libertador Hotel
(City of Buenos Aires)



Principales Acontecimientos del IIT24 y Posteriores

1

9M24: PÉRDIDA NETA DE ARS 111.728 MILLONES

Principalmente por la exposición a inflación en el valor razonable de prop. de inversión

2

9M24: EBITDA AJ. DE RENTA DE ARS 112.911 MILLONES

+ 9,1% vs. 9M23

3

3T24: CAÍDA DE VENTAS DE LOCATARIOS EN MALLS

Por la aceleración de la inflación y su impacto en el consumo

4

TASA DE OCUPACIÓN SOSTENIDA EN NIVELES ALTOS

En los 3 segmentos de renta (Shoppings, oficinas y hoteles)

5

RECOMPRA DE ACCIONES POR ~ 1,7% DEL CAPITAL

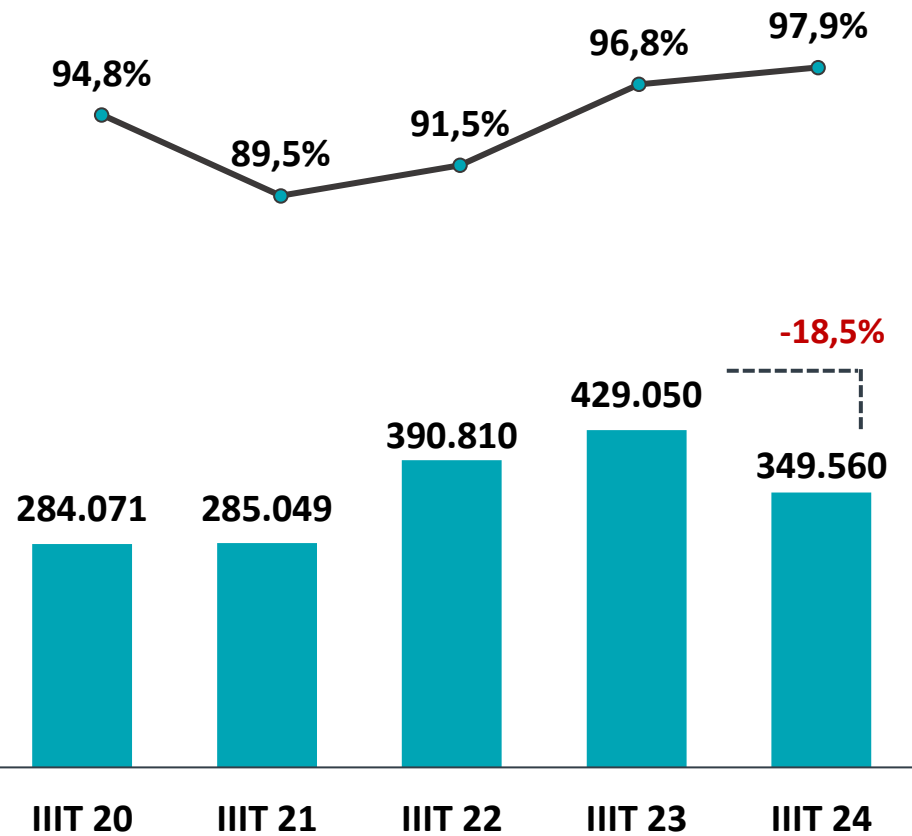
6

NUEVO DIVIDENDO APROBADO POR ARS 55.000 MM

(ARS/acción 76,1457 & ARS/GDS 761,4575), que será distribuido a partir del 9 de mayo.

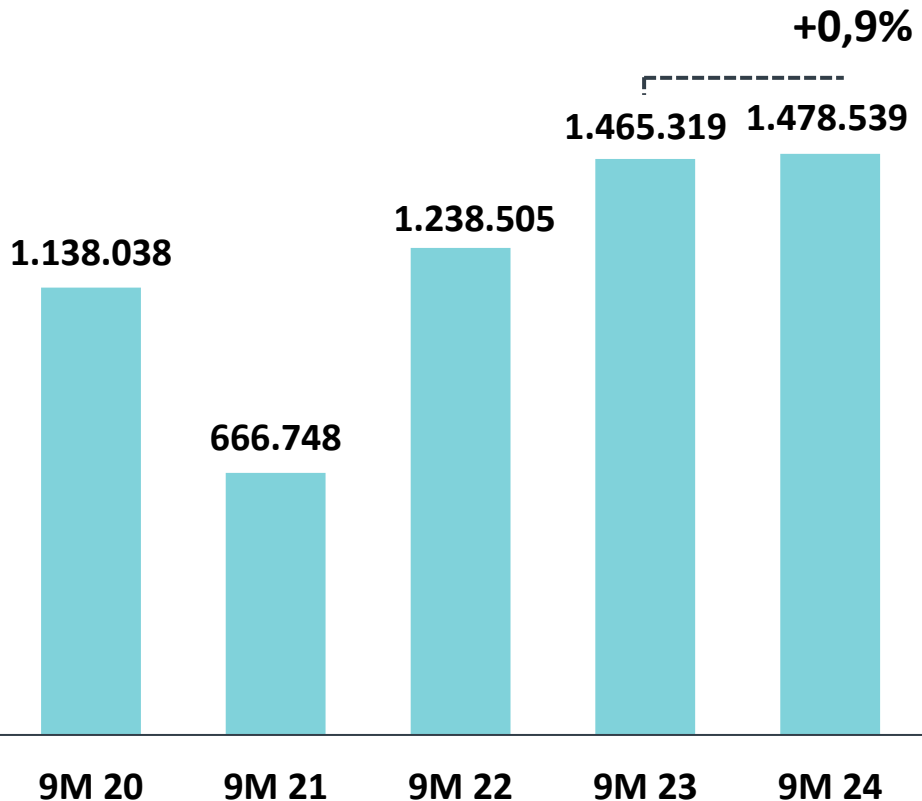
Ventas de Locatarios Trimestrales y Ocupación

(ARS MM en términos reales & %)

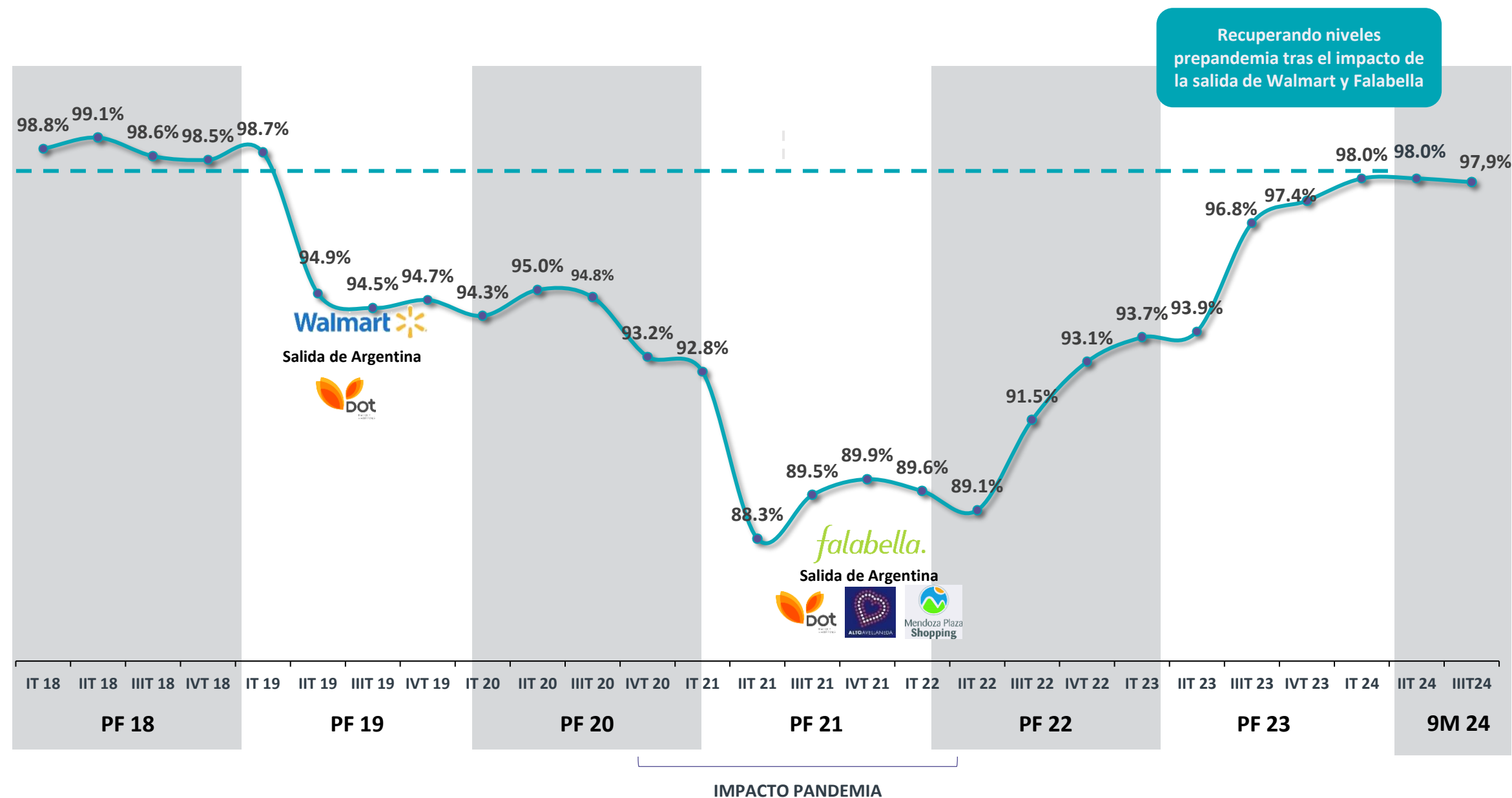


Venta de Locatarios Acumulada

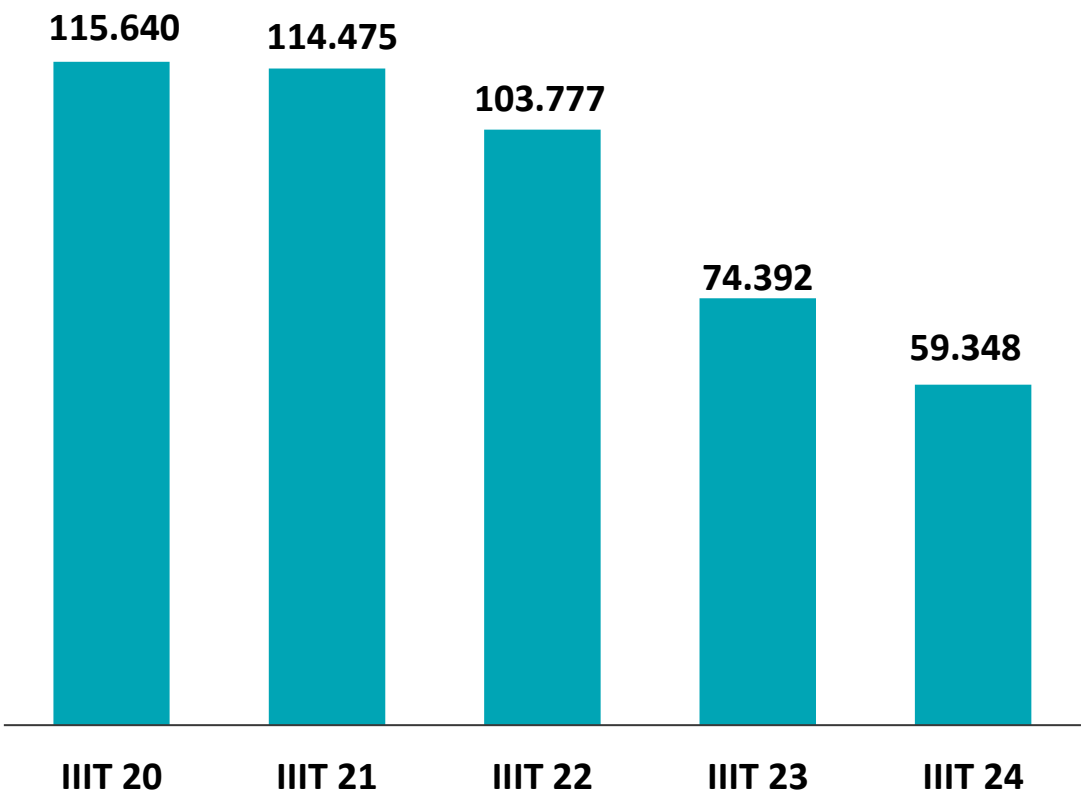
(ARS MM en términos reales)



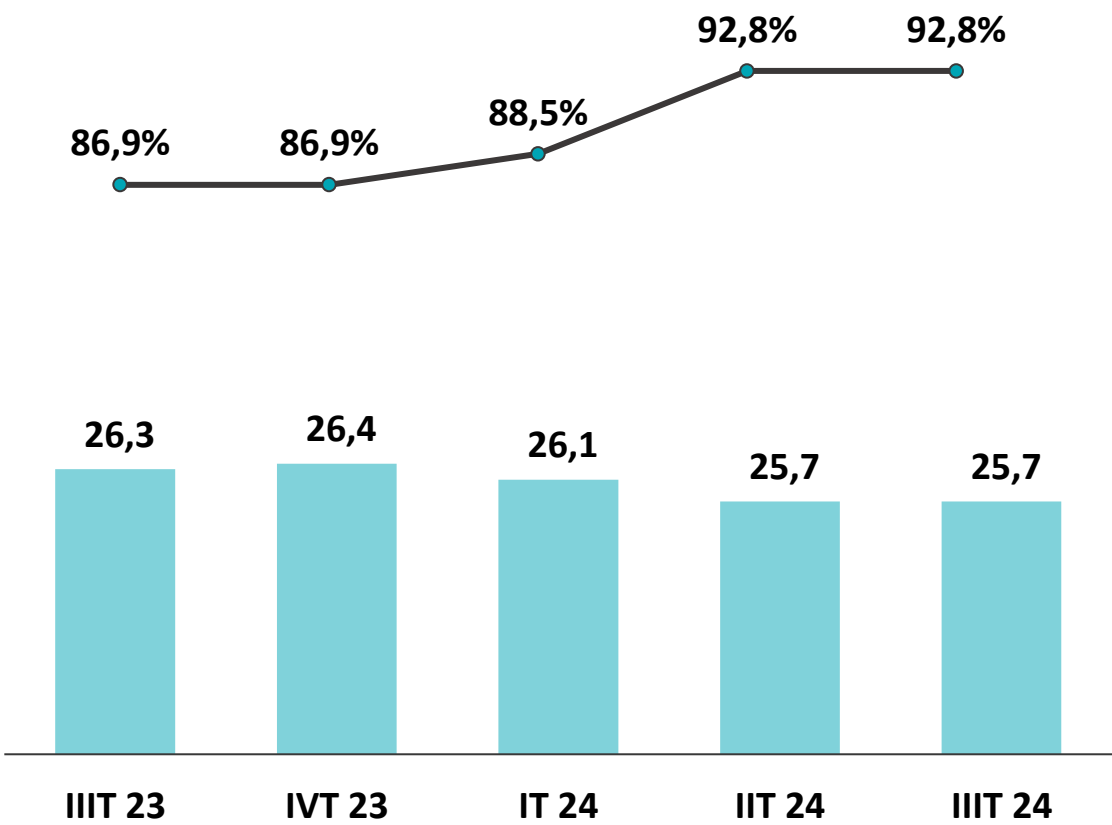
Apertura por rubro	% sobre total	Var. IIIIT 24 vs. IIIIT 23
Indumentaria	54%	-19,0%
Servicios y Varios	17%	+3,3%
Gastronomía	14%	-14,9%
Home & Electro	13%	-36,5%
Entretenimiento	3%	-26,4%
Total	100%	-18,5%



Stock (ABL: m2)



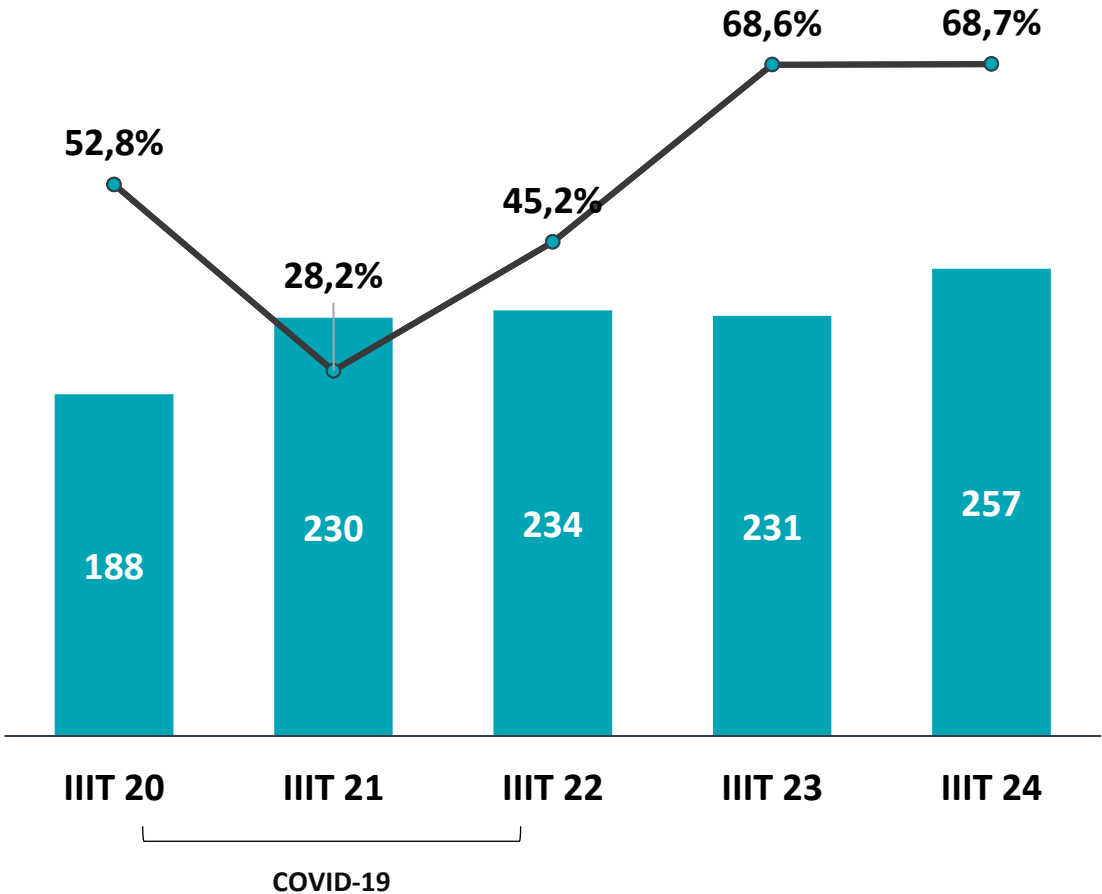
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹



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

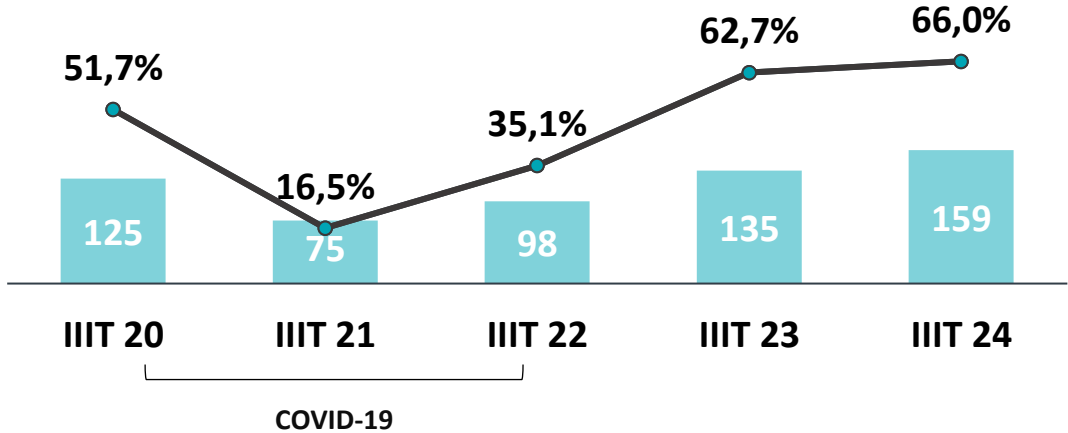
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

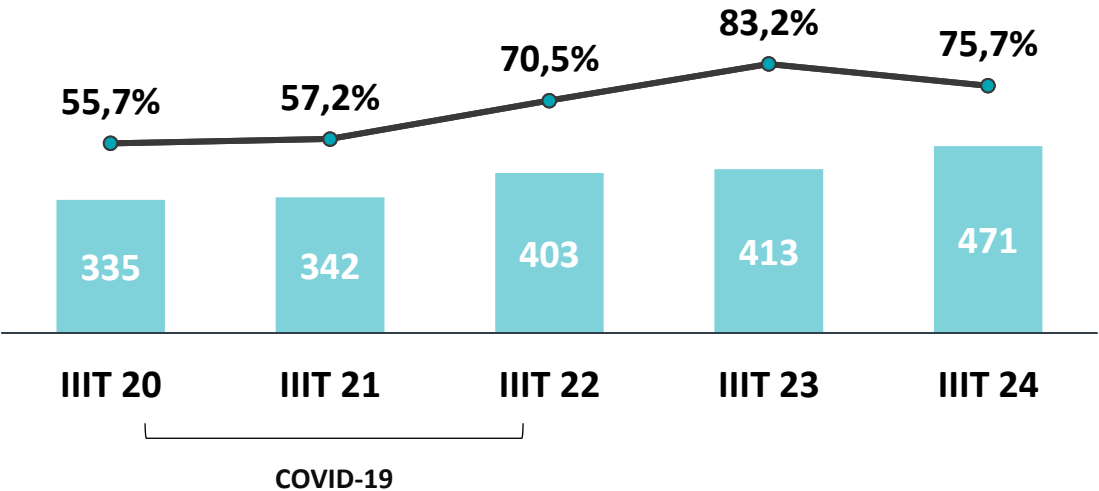


Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)

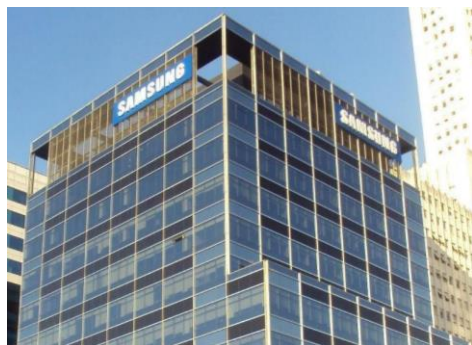


Llao Llao: Tarifa y Ocupación (USD/hab. & %)



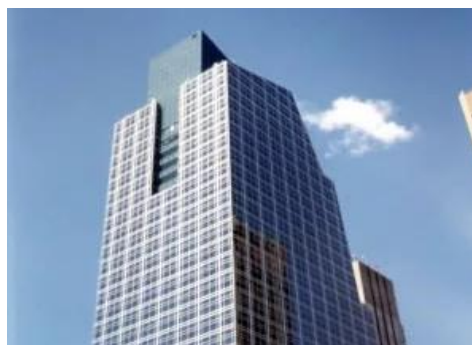
554,7 USD BNA MM

Bouchard 710 (Julio 2020)



12 Pisos
15.014 m2 de ABL
87,2 USD MM
5.800 USD/m2

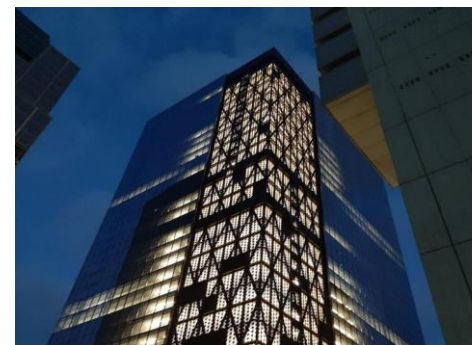
Boston Tower (Julio, agosto & noviembre 2020)



13 Pisos
14.640 m2 de ABL
83,4 USD MM
5.700 USD/m2

7.321 Prom. USD/m2

200 Della Paolera



22 Pisos¹
26.226 m2 de ABL
252,3 USD MM
9.620 USD/m2
~4.937 m2 restantes

(1) No incluye 4 pisos vendidos a Globant antes del desarrollo.

República (Abril 2022)



20 Pisos
19.885 m2 de ABL
131,8 USD MM²
6.630 USD/m2

(2) 20% de la venta se pagó con un terreno de 46 hectáreas en Bs. As. - Autopista La Plata en el partido de Quilmes (provincia de Bs. As).

Ubicación premium al sur de Puerto Madero



El predio representa **1/3** de la superficie de Puerto Madero

- Área urbanizada
- Pasarelas peatonales puntos de acceso
- Espacio público y verde



Proyecto “Costa Urbana”: *Renders Preliminares*



866.806
m2 construibles

Usos mixtos
Potencial

15-20 años
Proyecto





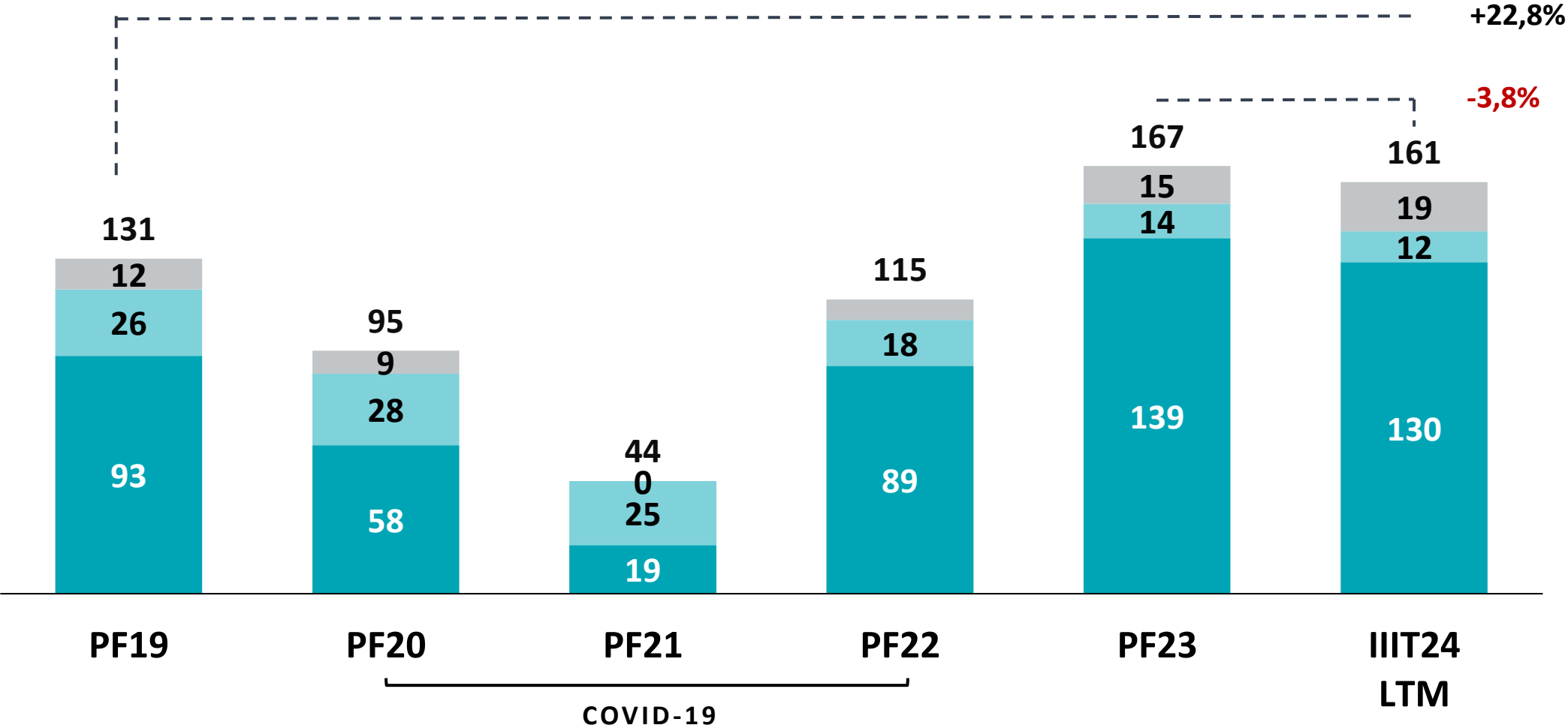
Información Financiera

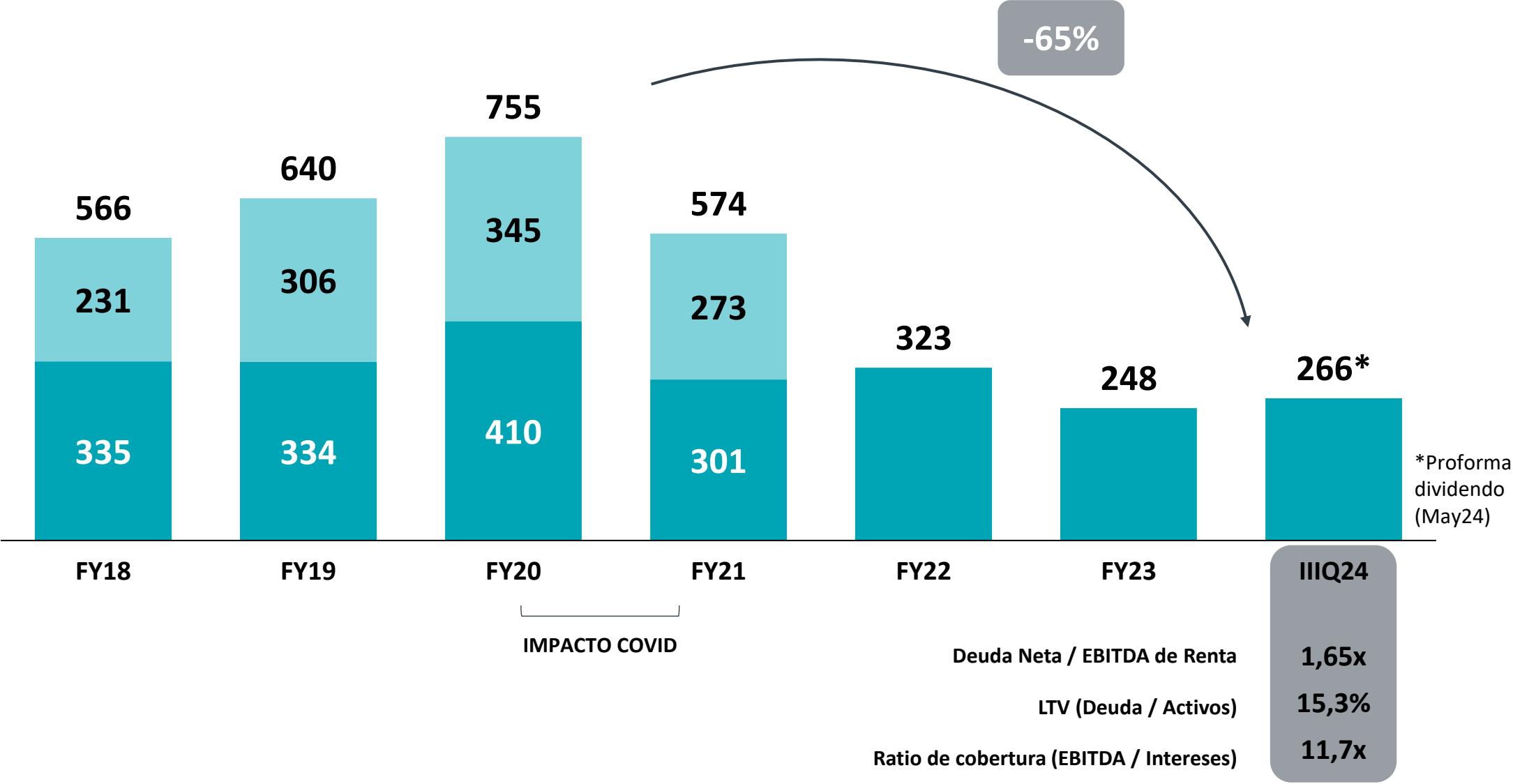


Evolución de EBITDA de segmentos de renta (En USD millones BNA)



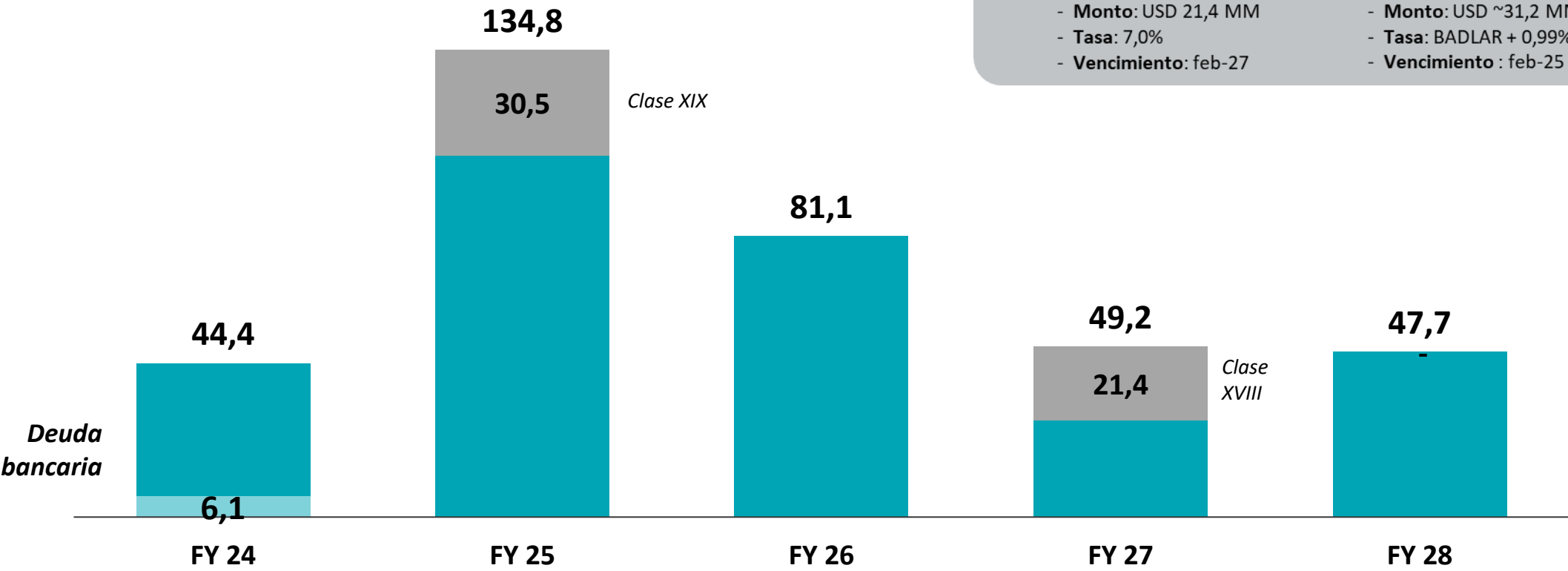
- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles





Al 31 de marzo de 2024 (USD millones)

Deuda bruta 357,2



Últimas emisiones (feb-24): USD 52,6 MM

Clase XVIII – USD MEP
- Monto: USD 21,4 MM
- Tasa: 7,0%
- Vencimiento: feb-27

Clase XIX - ARS
- Monto: USD ~31,2 MM
- Tasa: BADLAR + 0,99%
- Vencimiento : feb-25

Track record del grupo en el mercado de capitales



DE TRANSACCIONES EN EL
MERCADO DE CAPITALES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 18bn



VEHÍCULOS LISTADOS

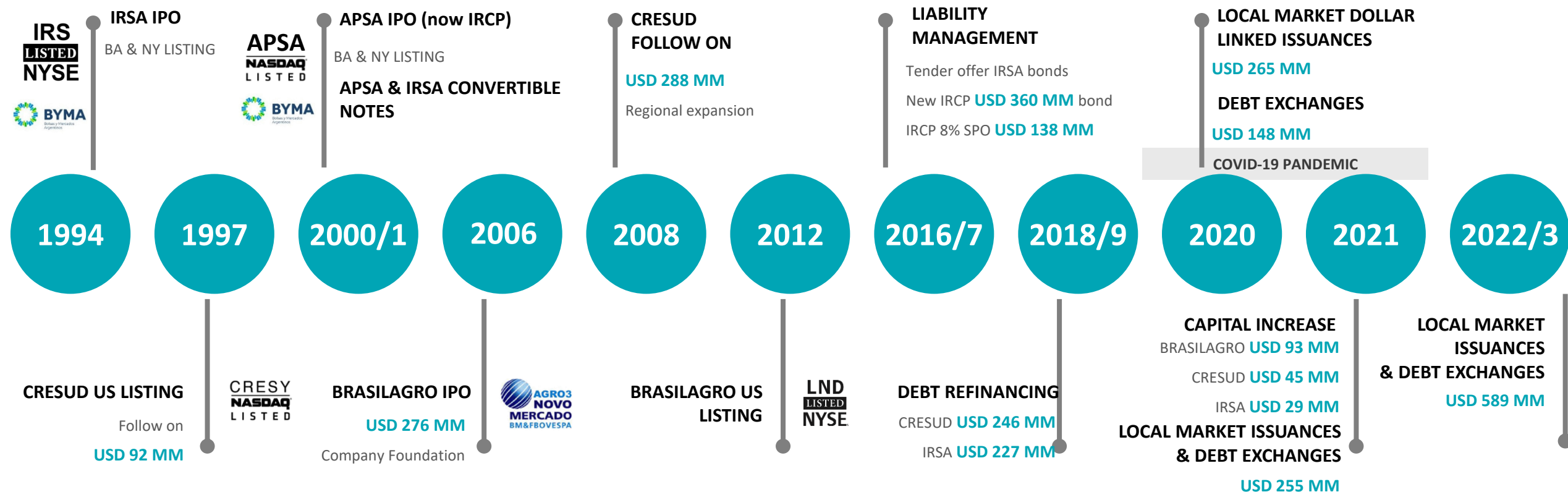
4

Nueva York, Buenos Aires,
& Sao Paulo



NON-DEFAULT HISTORY

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





Contacto



Website

www.irsa.com.ar



Email

ir@irsa.com.ar



Teléfono

(+54) 911 4323-7449



Dirección

**Della Paolera 261
piso 9**



Twitter

@IRSAIR