



# ON CLASE XXII y XXIII Presentación

Octubre 2024



|                           | Clase XXII                               | Clase XXIII                                     |
|---------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Monto<sup>1</sup></b>  | <b>USD 20 MM</b>                         | <b>USD 20 MM</b>                                |
| <b>Moneda</b>             | <b>Dólar</b>                             | <b>Dólar</b>                                    |
| <b>Tasa de interés</b>    | <b>A licitar – Semestral<sup>2</sup></b> | <b>A licitar – Semestral<sup>2</sup></b>        |
| <b>Vencimiento</b>        | <b>36 meses - Bullet</b>                 | <b>60 meses - Bullet</b>                        |
| <b>Integración</b>        | <b>USD (MEP)</b>                         | <b>USD (MEP) y/o IRSA XV (1,03)<sup>3</sup></b> |
| <b>Precio</b>             | <b>100% Valor Nominal</b>                | <b>100% Valor Nominal</b>                       |
| <b>Suscripción mínima</b> | <b>USD 100 x USD 1,00</b>                | <b>USD 100 x USD 1,00</b>                       |
| <b>Calificación</b>       | <b>AA+(arg) Fix SCR S.A.</b>             | <b>AA+(arg) Fix SCR S.A.</b>                    |

<sup>1</sup>*Ampliable hasta el monto disponible del Programa*

<sup>2</sup>*Primer pago a los 9 meses*

<sup>3</sup>*Relación para suscripción en especie, incluye intereses devengados. Clase XV (Ticker: IRCGO)*

| Octubre 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 |    |    |

- 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  
y **75 años** en BYMA  
accediendo a los mercados  
de capitales



## SEGMENTO DE RENTA

**15** Centros Comerciales  
336.545 sqm

**5** Edificios de oficinas  
59.348 sqm

**3** Hoteles  
79.000 m2

## SEGMENTO DE DESARROLLO

Ramblas del Plata  
866.000 m2

Otras reservas de  
usos-mixtos

## FINANCIEROS Y OTROS



BANCO  
**Hipotecario**

## Centros Comerciales

**15** Centros Comerciales

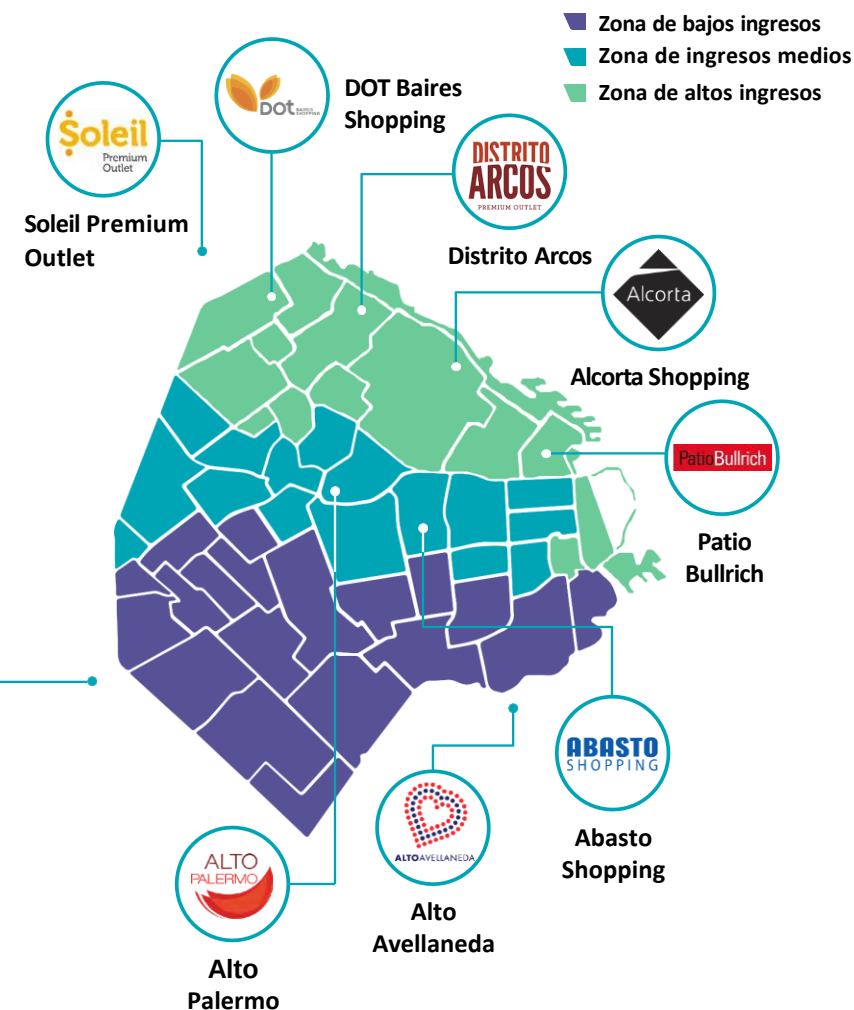
**336** m2 de ABL  
(en miles)

**1.485** Locales  
(en miles)

**97,6%** Tasa de  
Ocupación

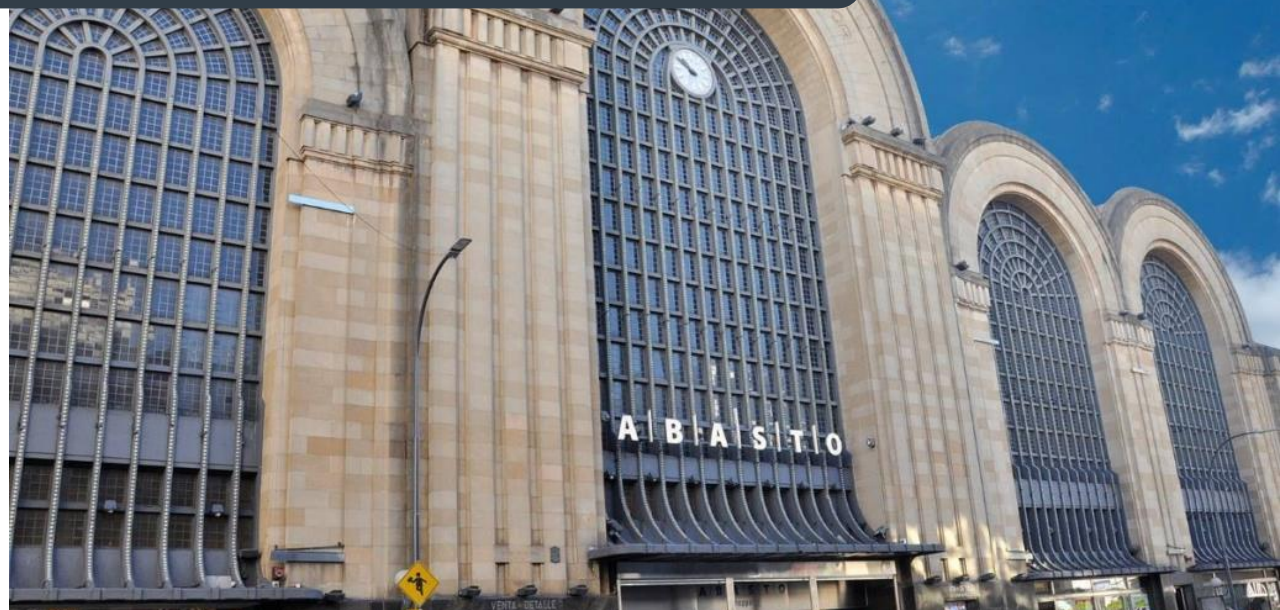
**67%** Market Share  
En la Ciudad de Buenos Aires

**6** Provincias





**Alto Palermo (CABA)**



**Abasto (CABA)**



**DOT Baires (CABA)**



**Distrito Arcos (CABA)**



**Alto Comahue (Neuquén)**



**Patio Bullrich (CABA)**

## Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

59

m2 de ABL  
(en miles)

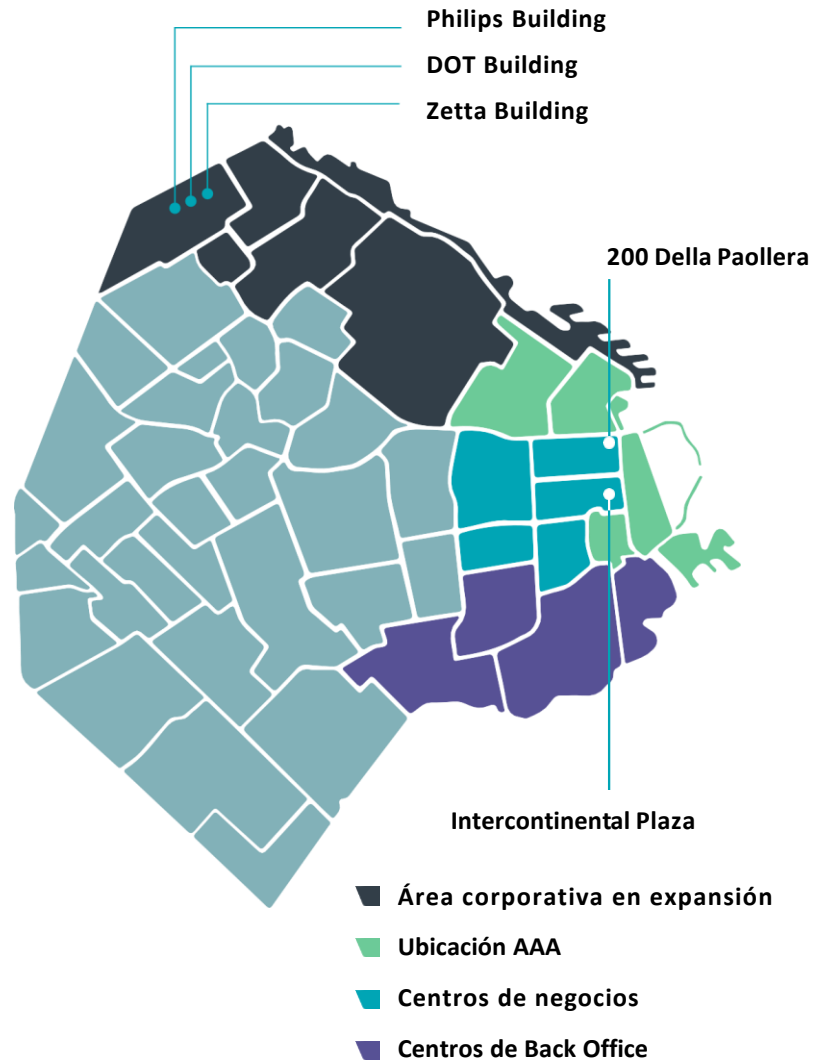
95,5%

Tasa de ocupación

~7%

Market Share AAA

En la ciudad de Buenos Aires



Zetta Building (CABA)



200 Della Paolera (CABA)



## Las mejores ubicaciones

3

Hoteles Premium

79

m2 de ABL  
(en miles)

2

Provincias

64,2%

Tasa de ocupación

718

Habitaciones



Libertador Hotel  
Ciudad Autónoma de  
Buenos Aires

Intercontinental Hotel  
Ciudad Autónoma de  
Buenos Aires

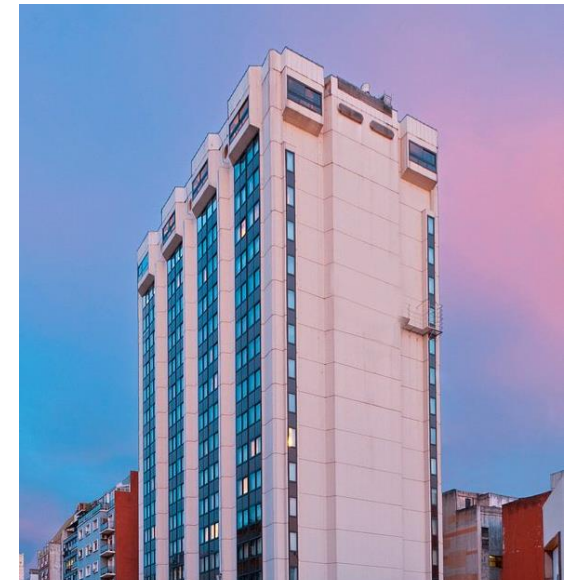
Llao Llao Resort  
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel  
(CABA)



Libertador Hotel  
(CABA)



## Principales Acontecimientos del PF24 y Posteriores

1

**PF24: EBITDA AJ. DE RENTA DE ARS 171.772 MILLONES**  
+ 8,8% vs. PF23

2

**PF24: PÉRDIDA NETA DE ARS 23.054 MILLONES**  
Principalmente por la exposición a inflación en el valor razonable de prop. de inversión

3

**PF24: LEVE CAÍDA DE VENTAS DE LOCATARIOS EN MALLS**  
Debido a la caída en el consumo del segundo semestre del ejercicio

4

**ELEVADA TASA DE OCUPACIÓN EN LOS 3 SEGMENTOS DE RENTA**

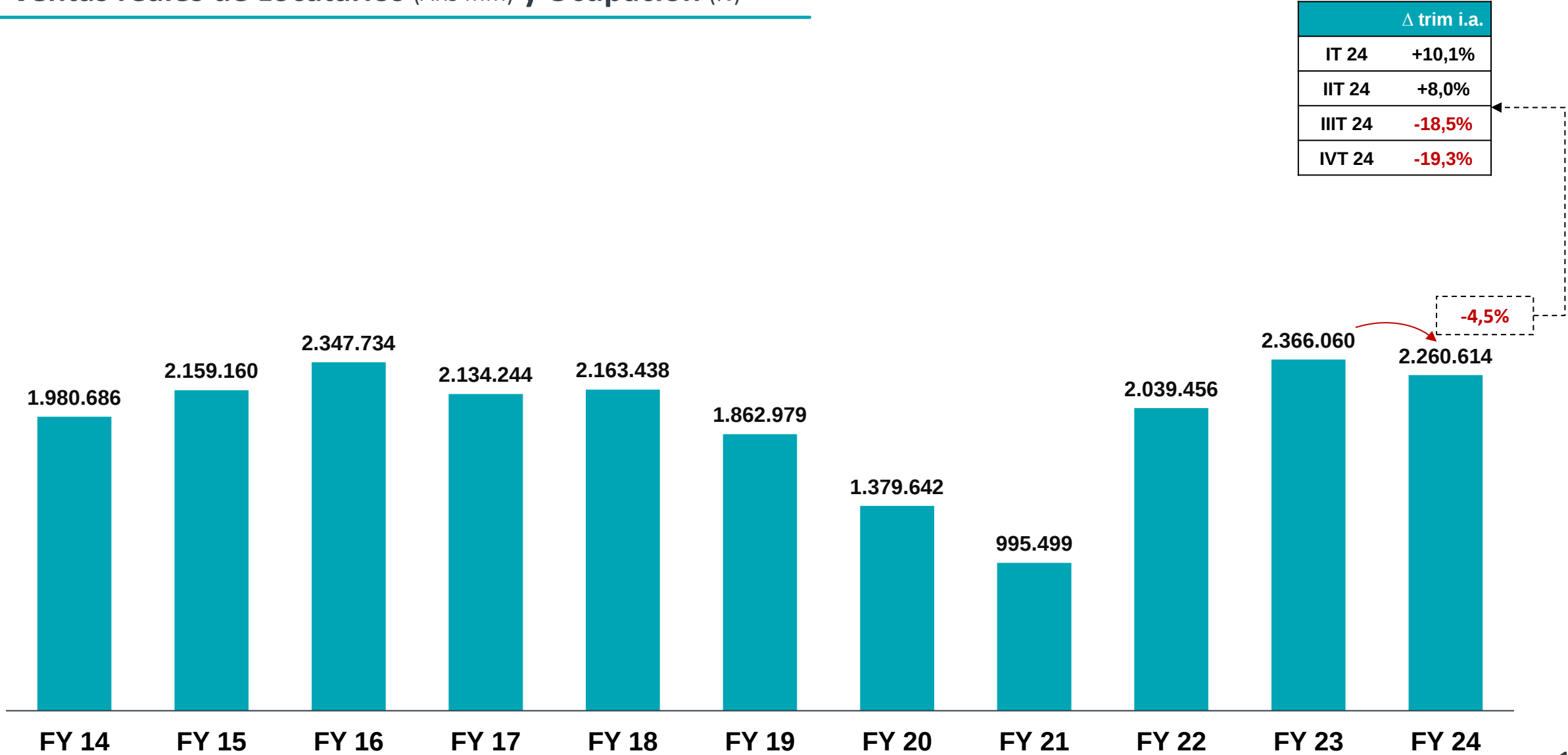
5

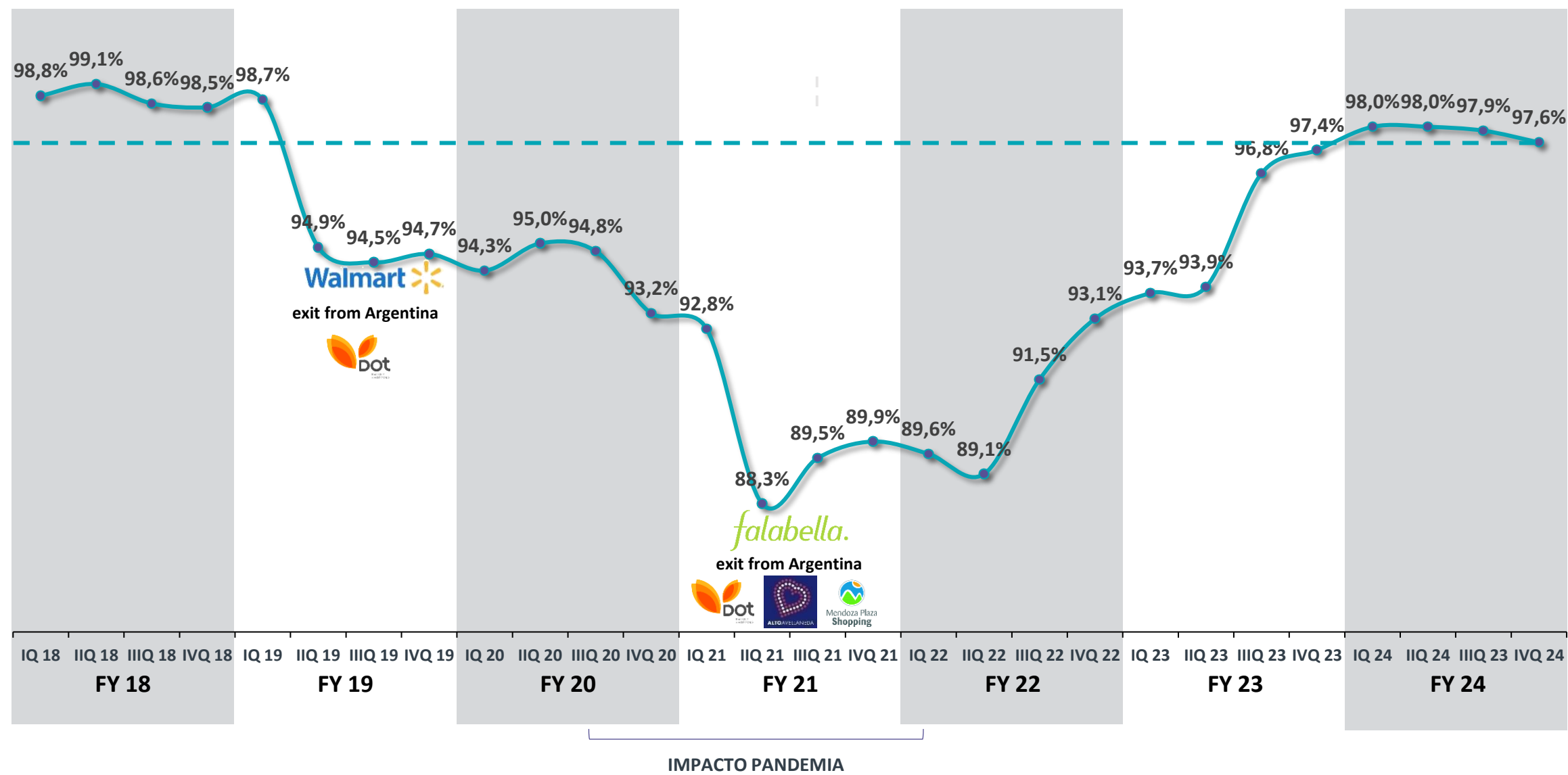
**GRAN ACTIVIDAD DE REAL ESTATE DURANTE EL AÑO Y LANZAMIENTO DE NUEVOS PROYECTOS RESIDENCIALES**

6

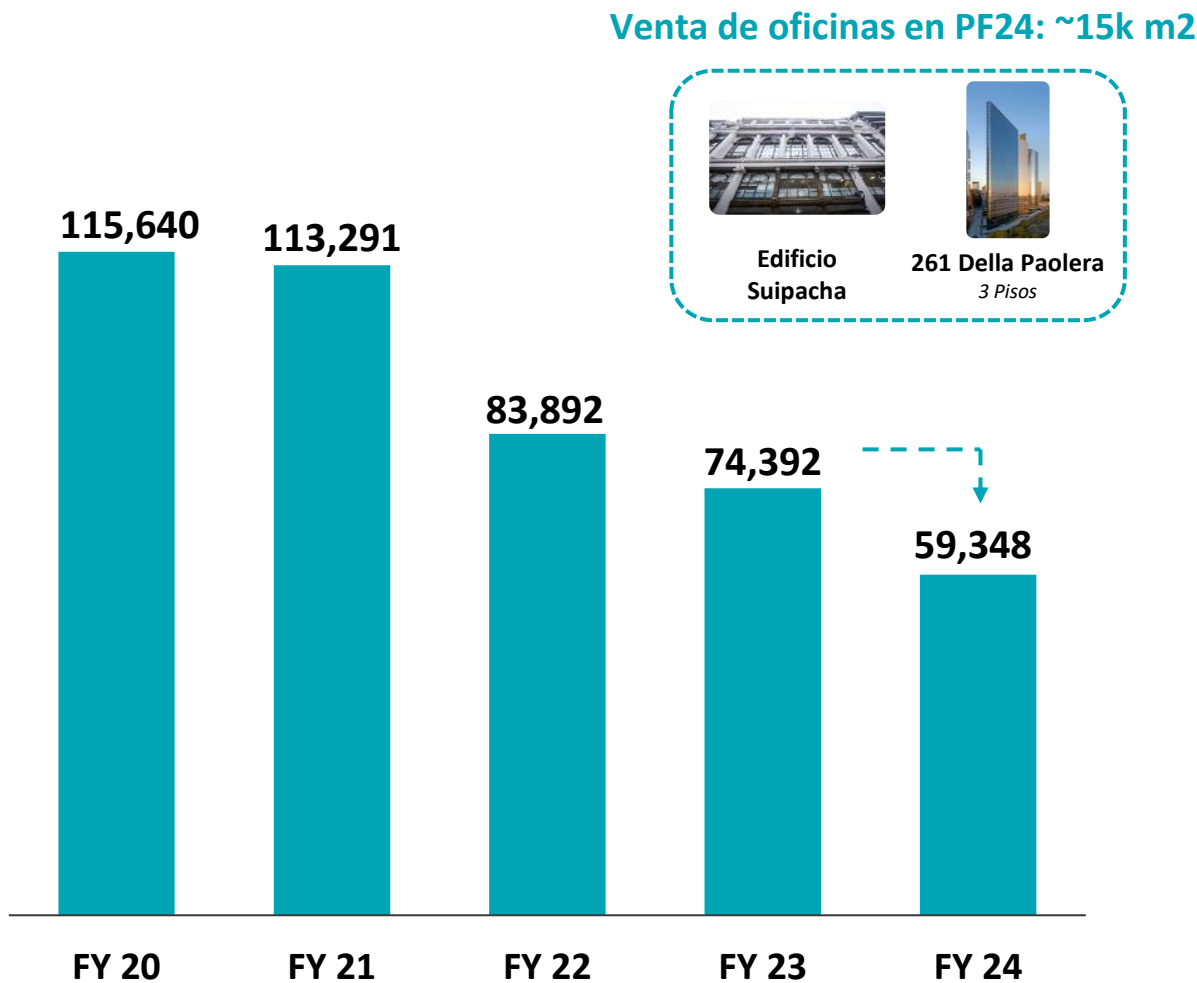
**DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS Y RECOMPRA DE ACCIONES**  
ARS 119.000 millones (13% & 7% dividend yield) y recompras de acciones propias por ~4,0% del capital social

## Ventas reales de Locatarios (ARS MM) y Ocupación (%)

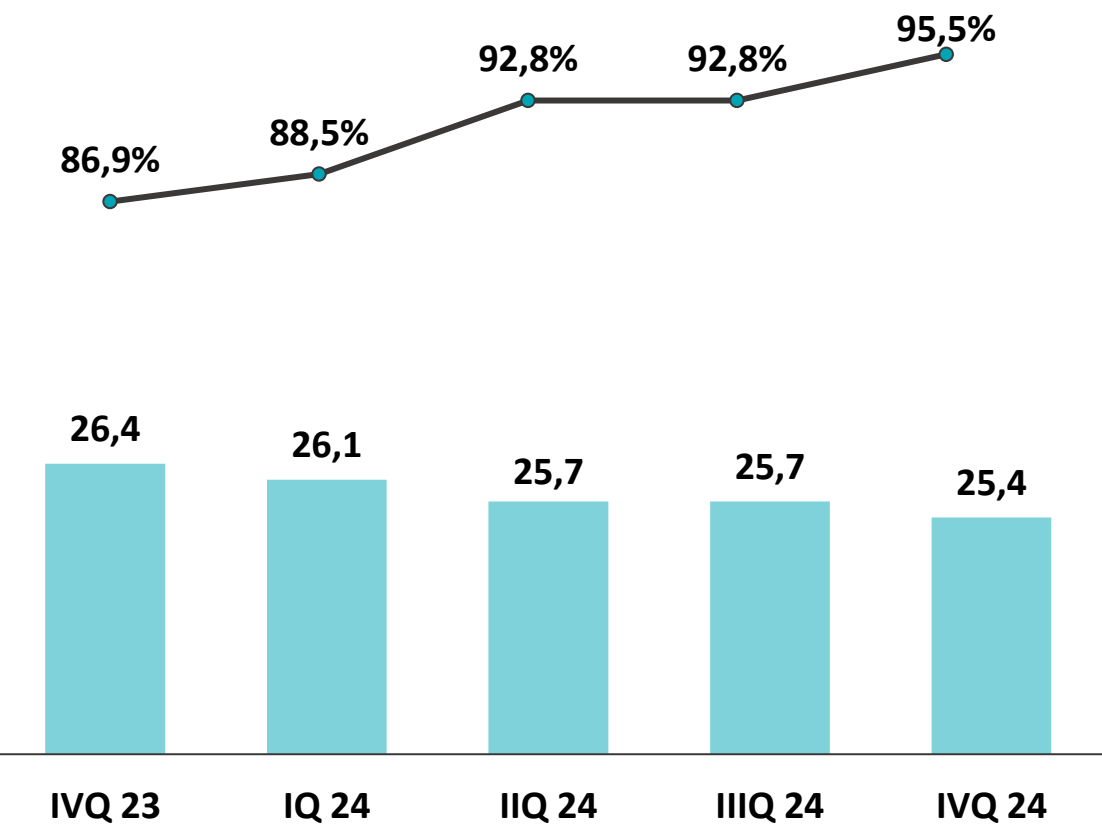




## Stock (ABL: m2)



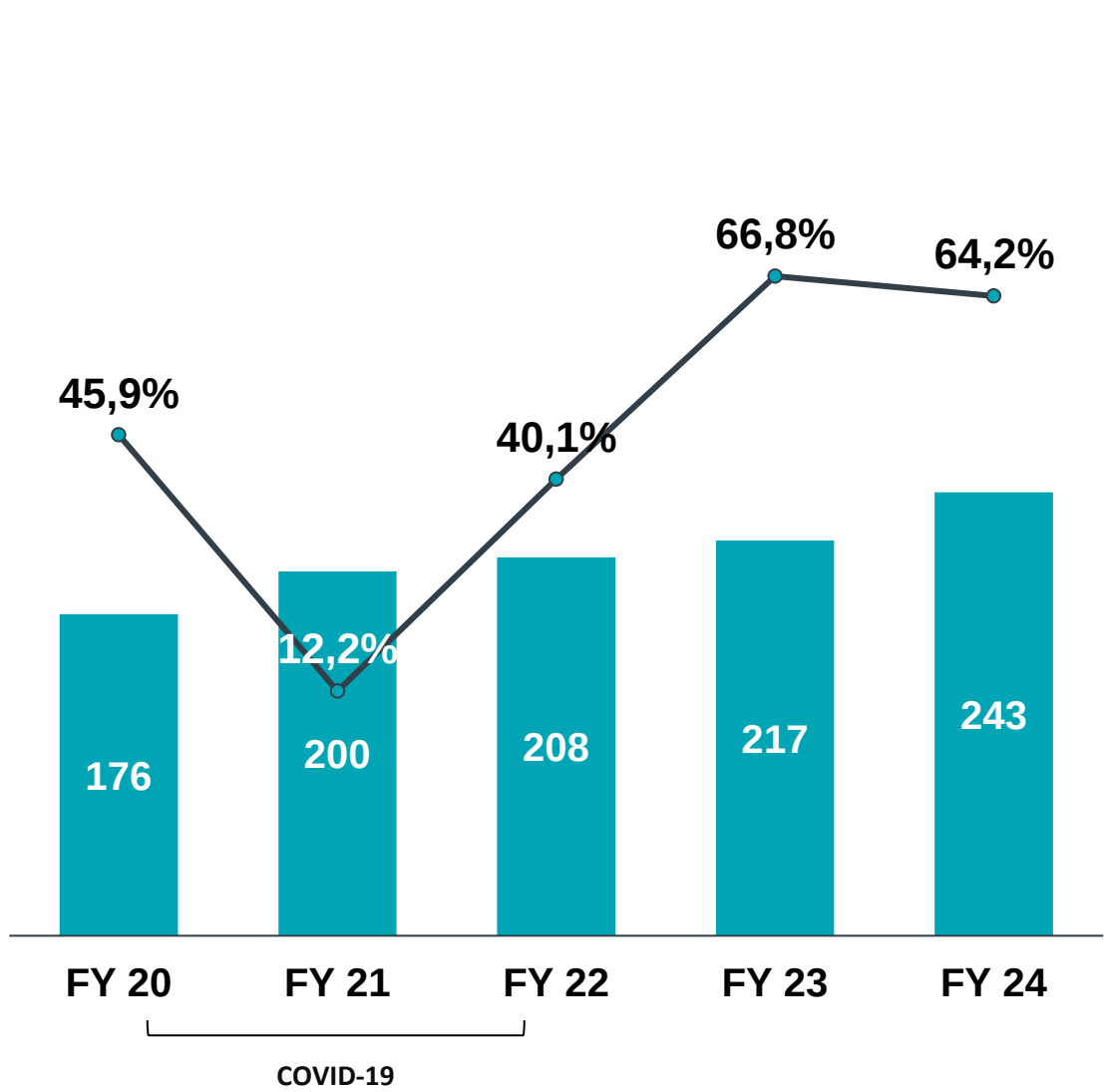
## Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A<sup>1</sup>



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

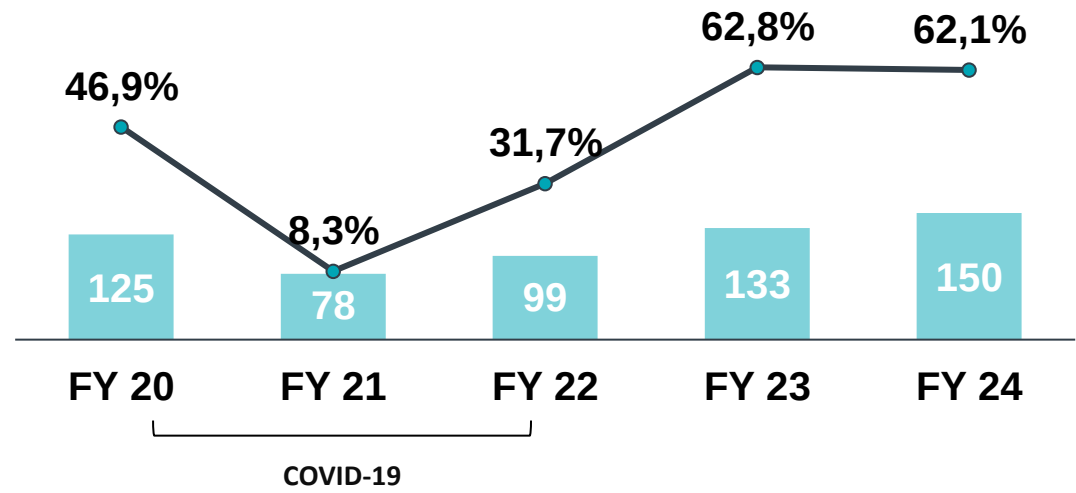
## Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

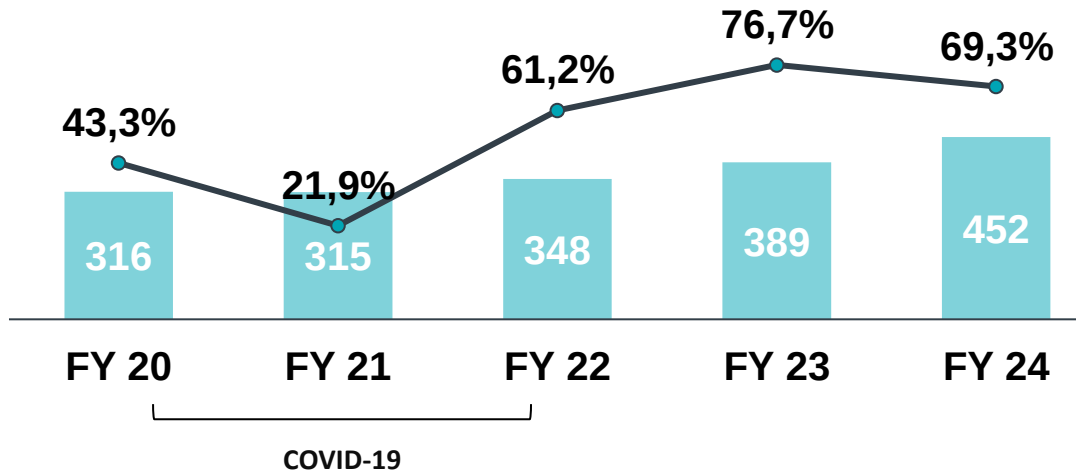


## Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)

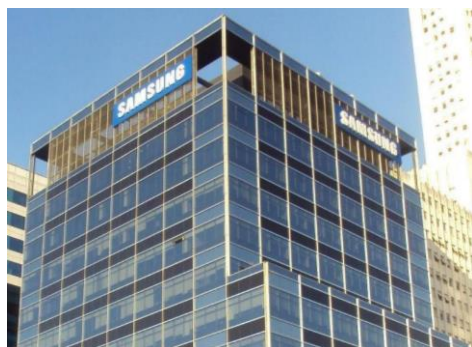


## Llao Llao: Tarifa y Ocupación (USD/hab. & %)



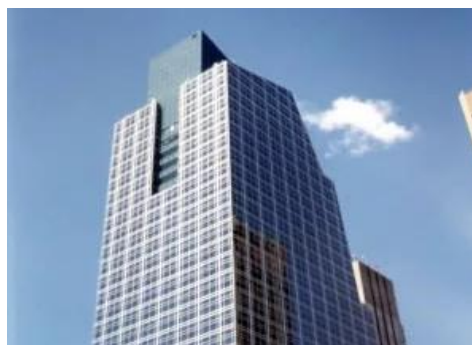
**562,9** USD BNA MM

## Bouchard 710 (Julio 2020)



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

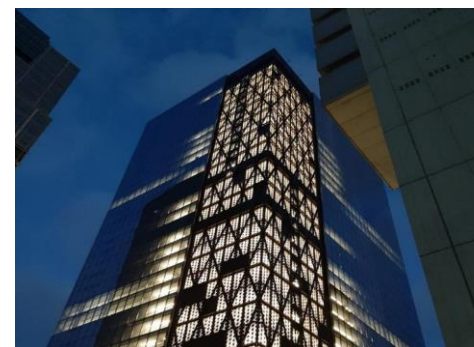
## Boston Tower (Julio, agosto & noviembre 2020)



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

**7.314** Prom. USD/m2

## 200 Della Paolera



**23** Pisos<sup>1</sup>  
**27.423** m2 de ABL  
**260,5** USD MM  
**9.500** USD/m2  
**~3.670** 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 MM<sup>2</sup>  
**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 “Ramblas del Plata”: *Renders Preliminares*



**866.806**  
m2 construibles

**Usos mixtos**  
Potencial

**15-20 años**  
Proyecto

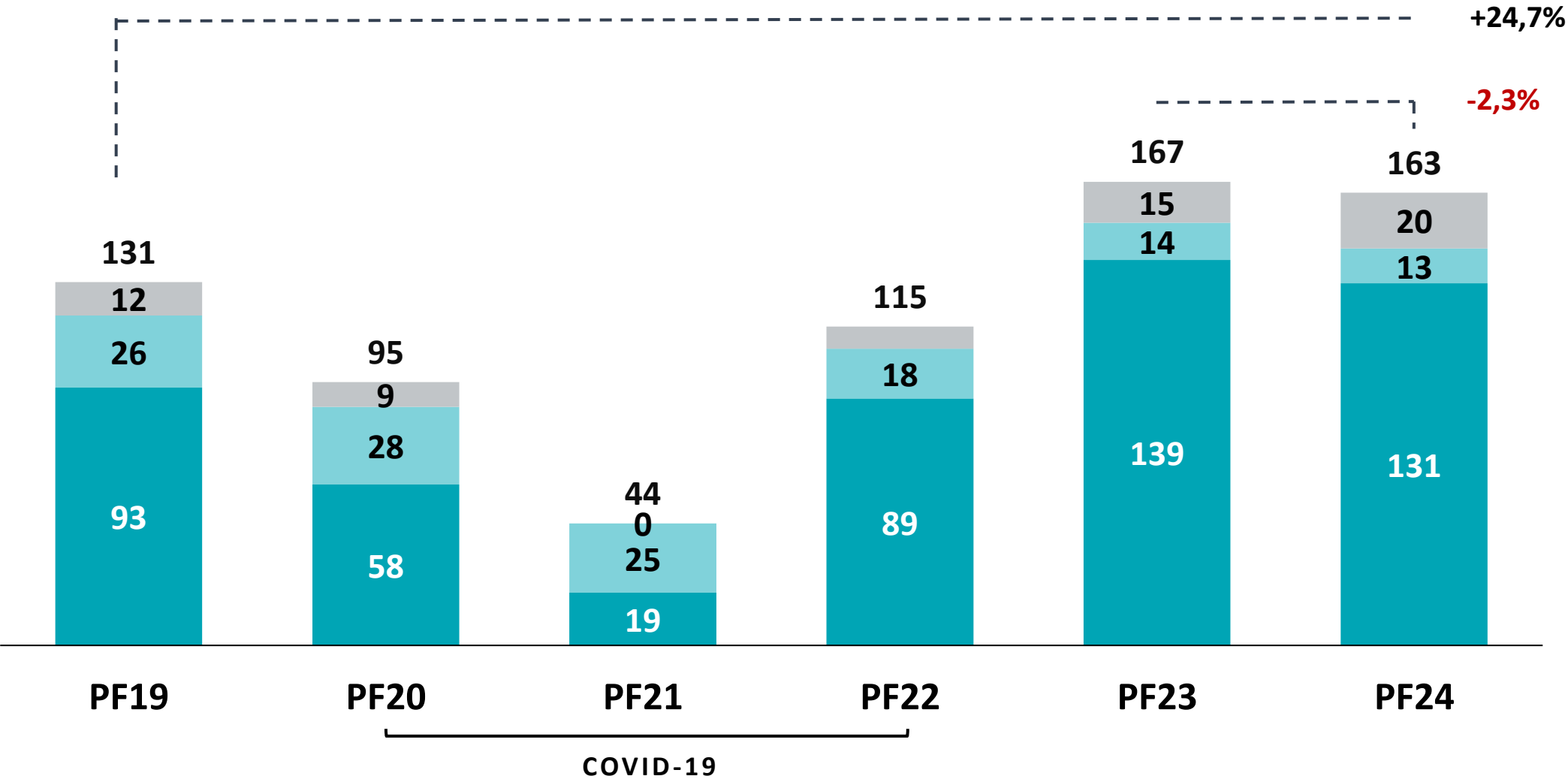


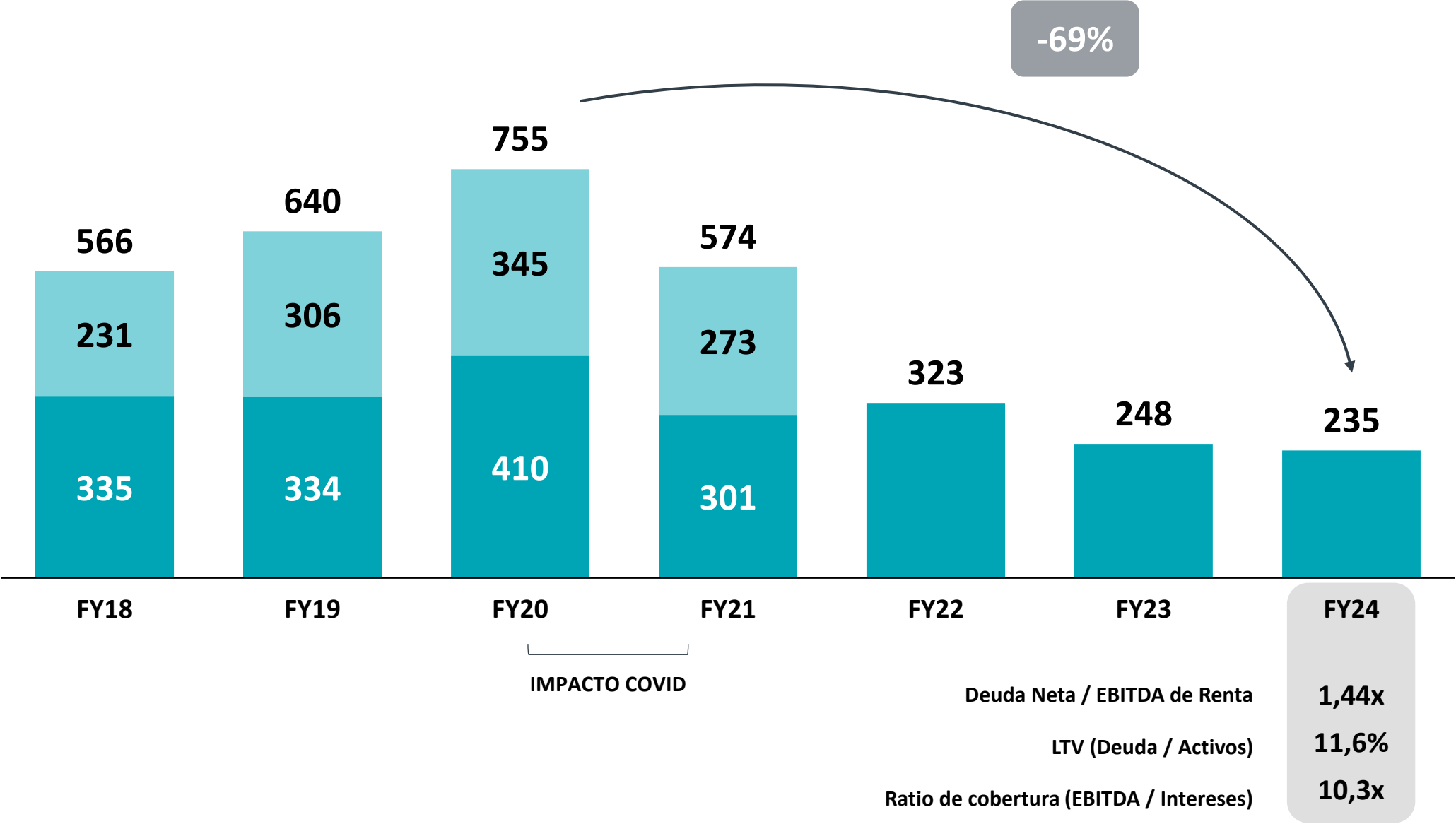


# Información Financiera



- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles





Al 30 de junio de 2024 (USD millones)

Deuda bruta 387,4

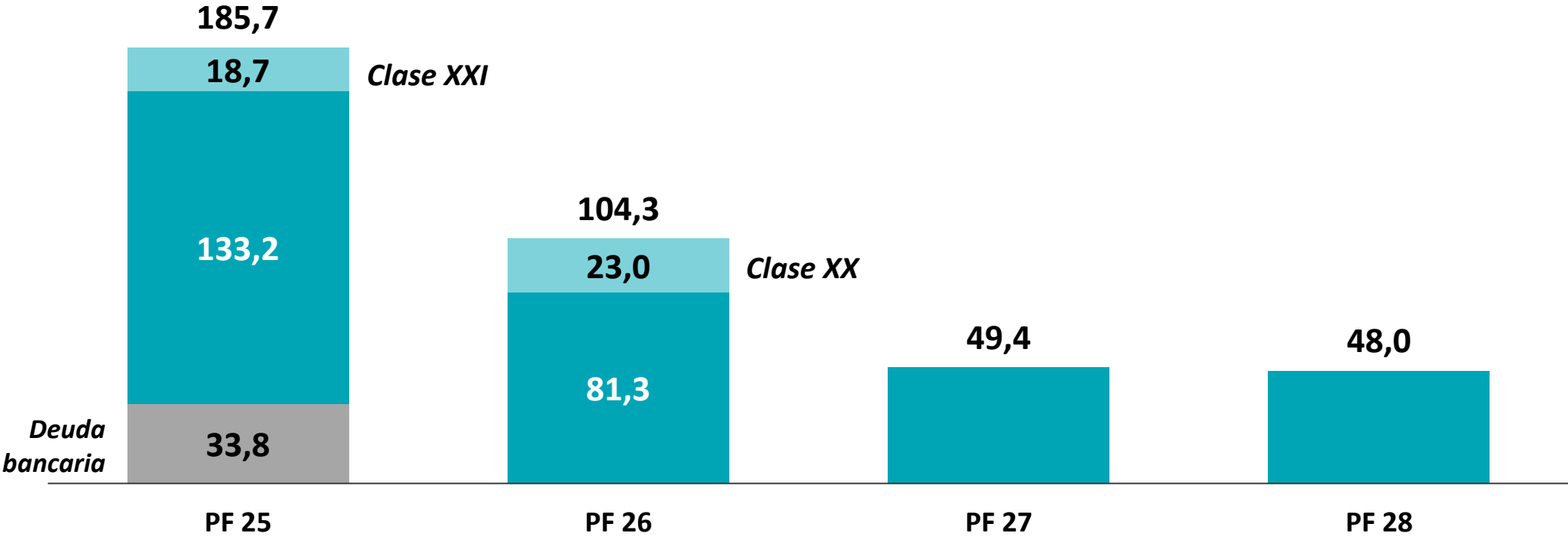
## Últimas emisiones (Jun-24): USD 42,0 MM

### Clase XX – USD MEP

- Monto: USD 23,0 MM
- Tasa: 6,0%
- Vencimiento: Jun-26

### Clase XXI - ARS

- Monto: USD ~19,0 MM
- Tasa: BADLAR + 4,50%
- Vencimiento: Jun-25



# Track record del grupo en el mercado de capitales



# DE TRANSACCIONES EN EL  
MERCADO DE CAPITALES

**+200**



MONTO EMITIDO

**+USD 18bn**



VEHÍCULOS LISTADOS

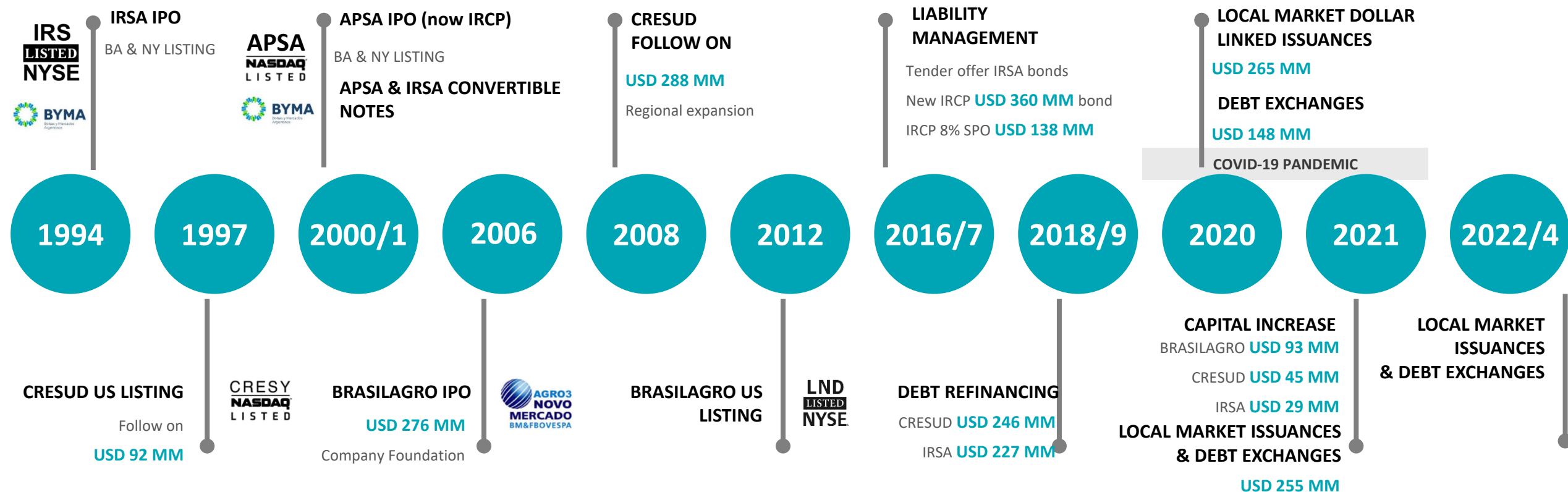
**4**

Nueva York, Buenos Aires,  
& Sao Paulo



NON-DEFAULT HISTORY

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





# Contacto



Website

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)



Email

[ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar)



Teléfono

**(+54) 911 4323-7449**



Dirección

**Della Paolera 261  
piso 9**



Twitter

**@IRSAIR**