



PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL

IIT 2024



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



NUESTRA ESTRATEGIA



RENTABILIDAD OPERATIVA

. Nuestras **ubicaciones privilegiadas** y la **posición de liderazgo en Argentina**, junto con el conocimiento en la industria de centros comerciales y oficinas, nos permite mantener **elevados niveles de ocupación y un mix de inquilinos óptimo**.



CRECIMIENTO E INNOVACIÓN

Somos **pioneros en desarrollos inmobiliarios innovadores** en Argentina por su formato, escala y concepto. Hemos creado un portafolio inmobiliario único en los últimos 30 años **innovando y adaptándonos a los cambios de contexto y hábitos de consumo**.



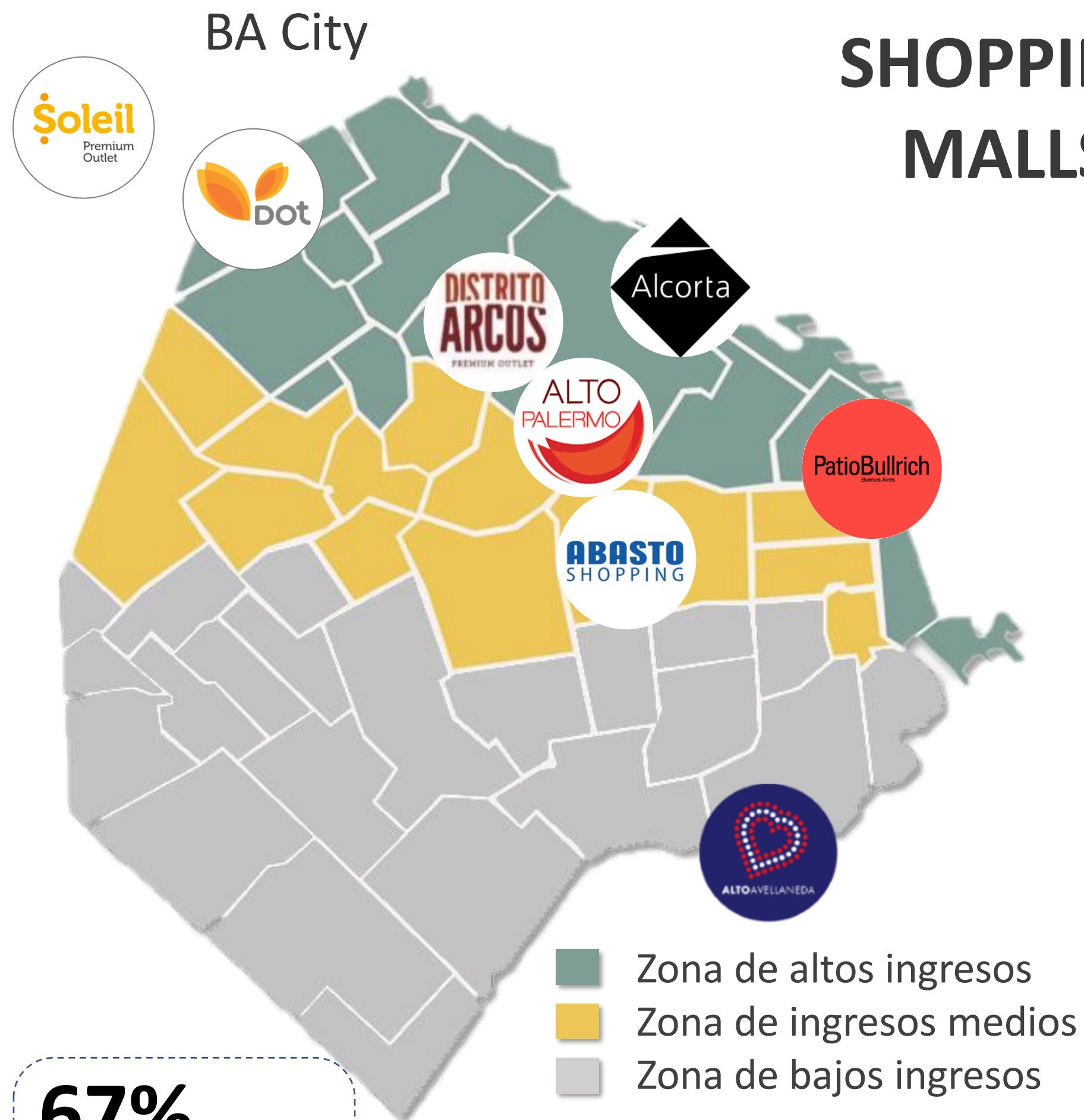
SUSTENTABILIDAD

Somos **parte de las comunidades** en donde operan nuestras unidades de negocio. Planificamos a largo plazo y trabajamos en pos de la mejora continua, la protección del ambiente y el desarrollo sustentable, **buscando alcanzar estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios**.

PORTFOLIO PREMIUM

LAS MEJORES
UBICACIONES

SHOPPING MALLS



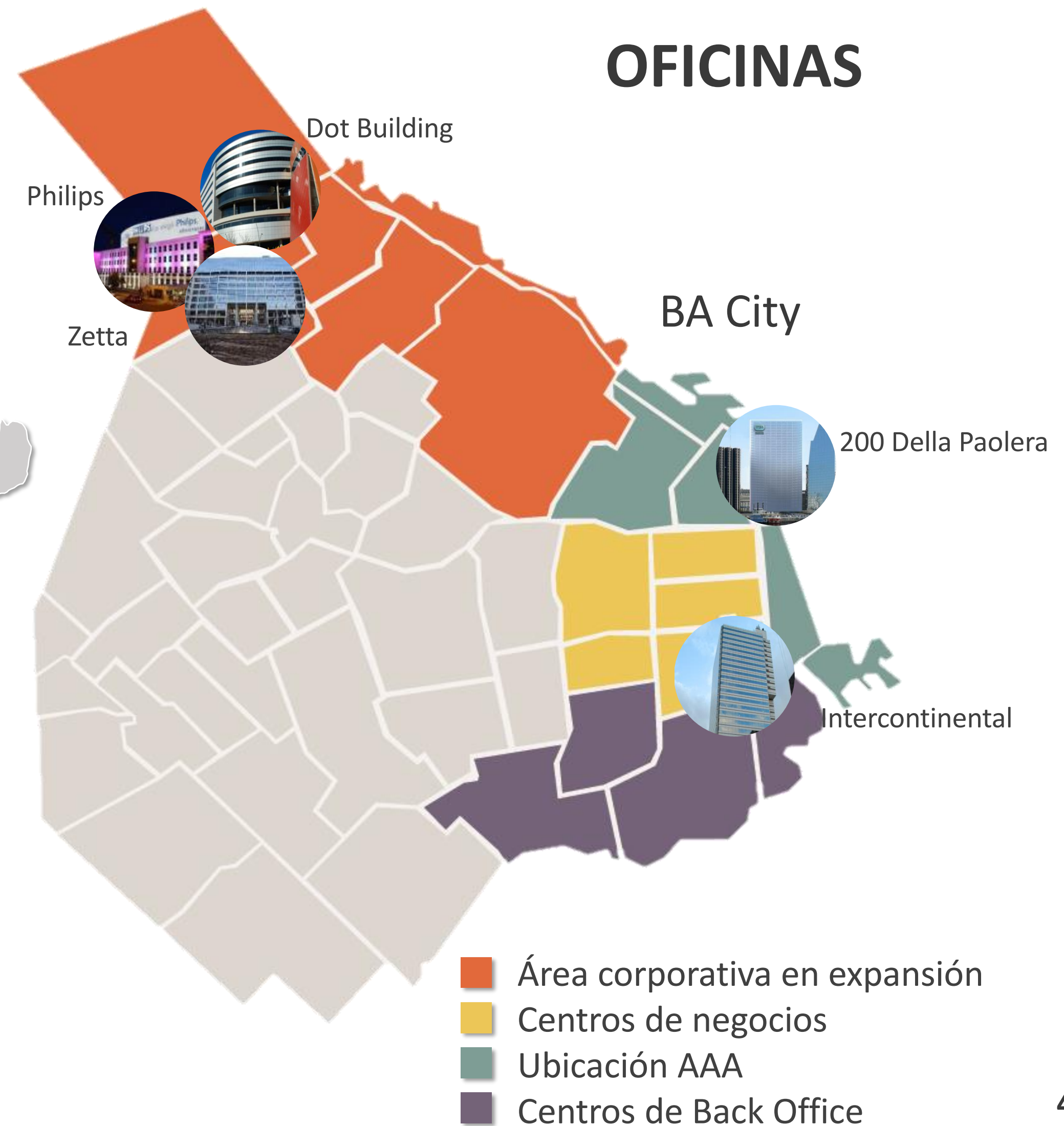
67%
market share
Bs. As.

Argentina



HOTELES

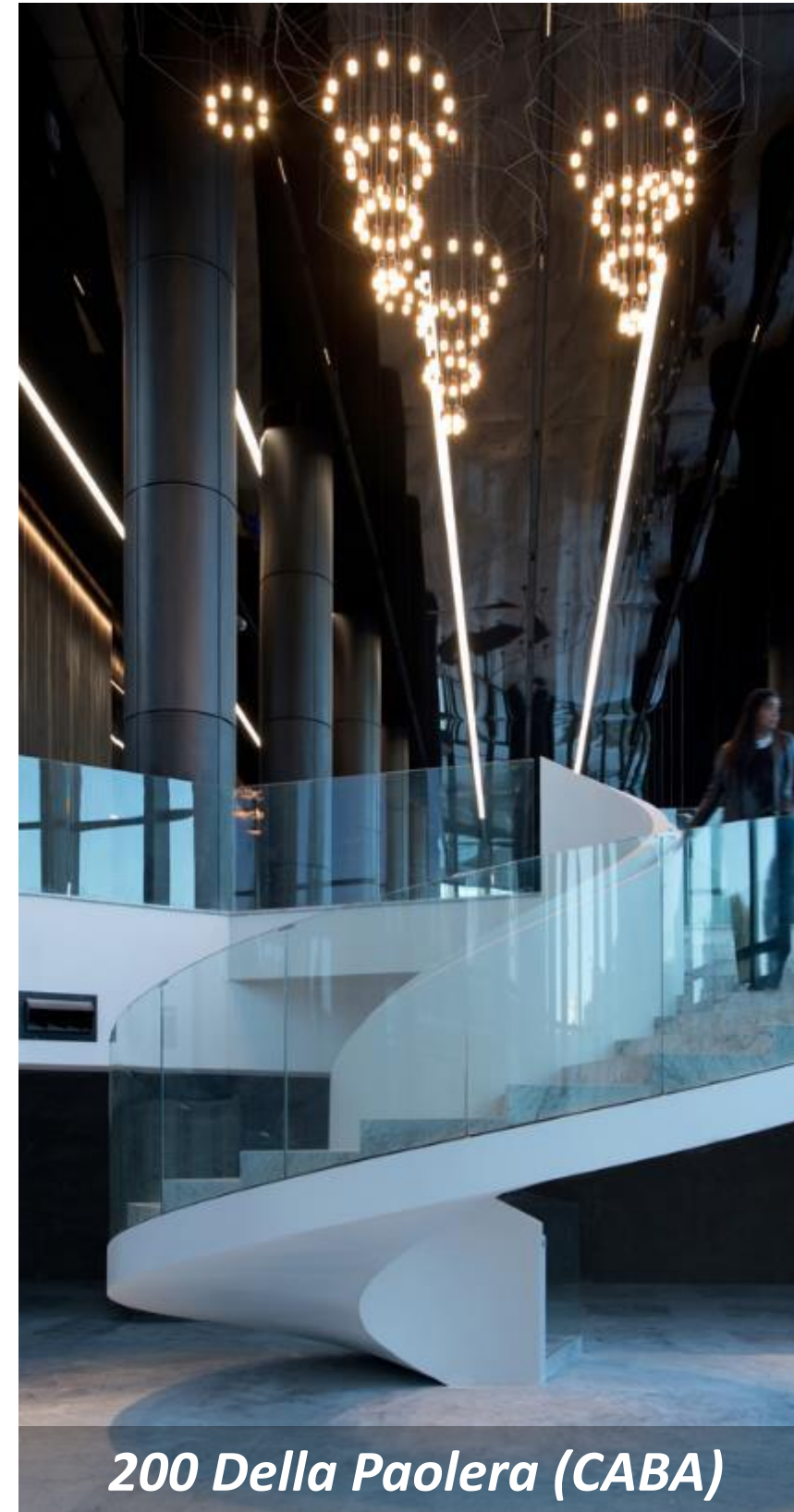
OFICINAS



ACTIVOS PREMIUM



Llao Llao Hotel (Bariloche - Patagonia)



200 Della Paolera (CABA)



Zetta Building (CABA)



200 Della Paolera (CABA)



MODELO DE NEGOCIO RESILIENTE

ARS LINKED A LA INFLACIÓN

SHOPPING MALLS

Ingresos por renta

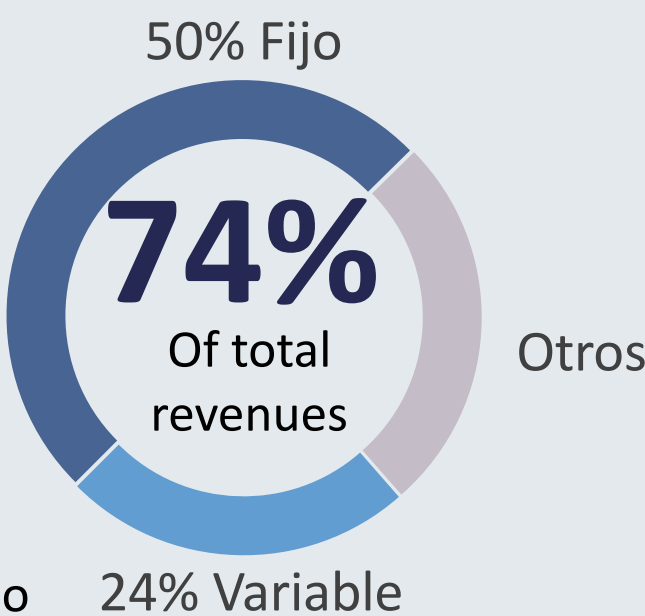
74%

La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base)

Otros ingresos

26%

Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.



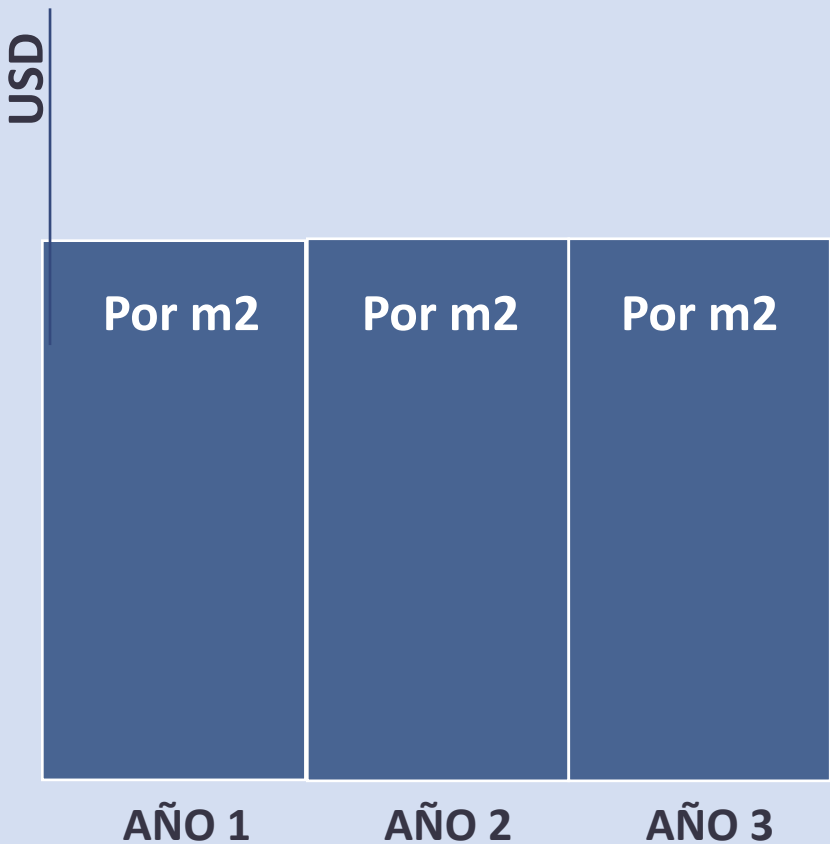
3 años
Plazo promedio
ARS (linked a
inflación)



USD LINKED

OFICINAS

- 3-años plazo promedio
- Contratos en base US dólar
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado



HOTELES

- Ingresos por tarifa
- Ingresos por comidas, bebidas y otros conceptos



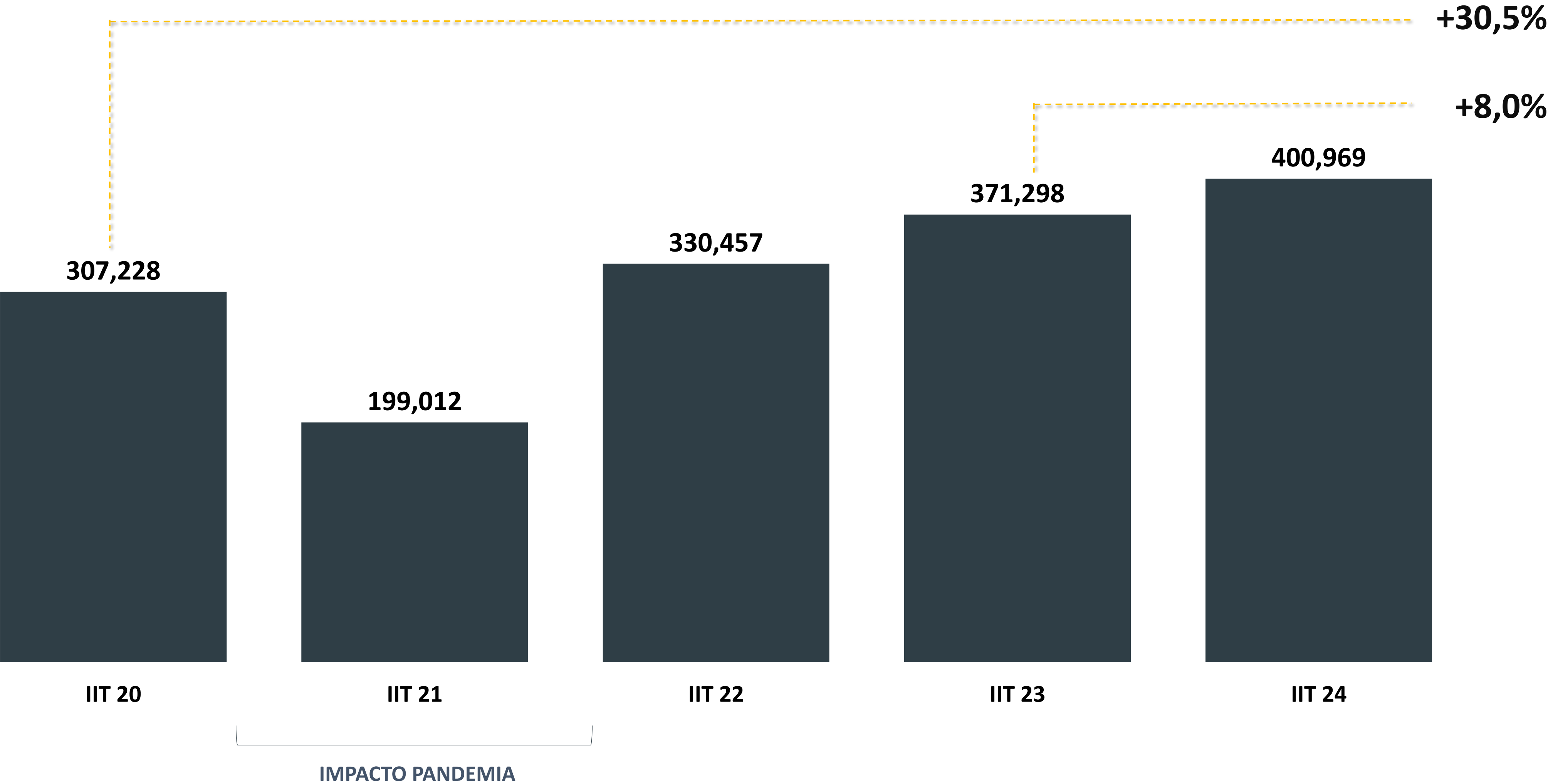
PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL IIT24 Y POSTERIORES



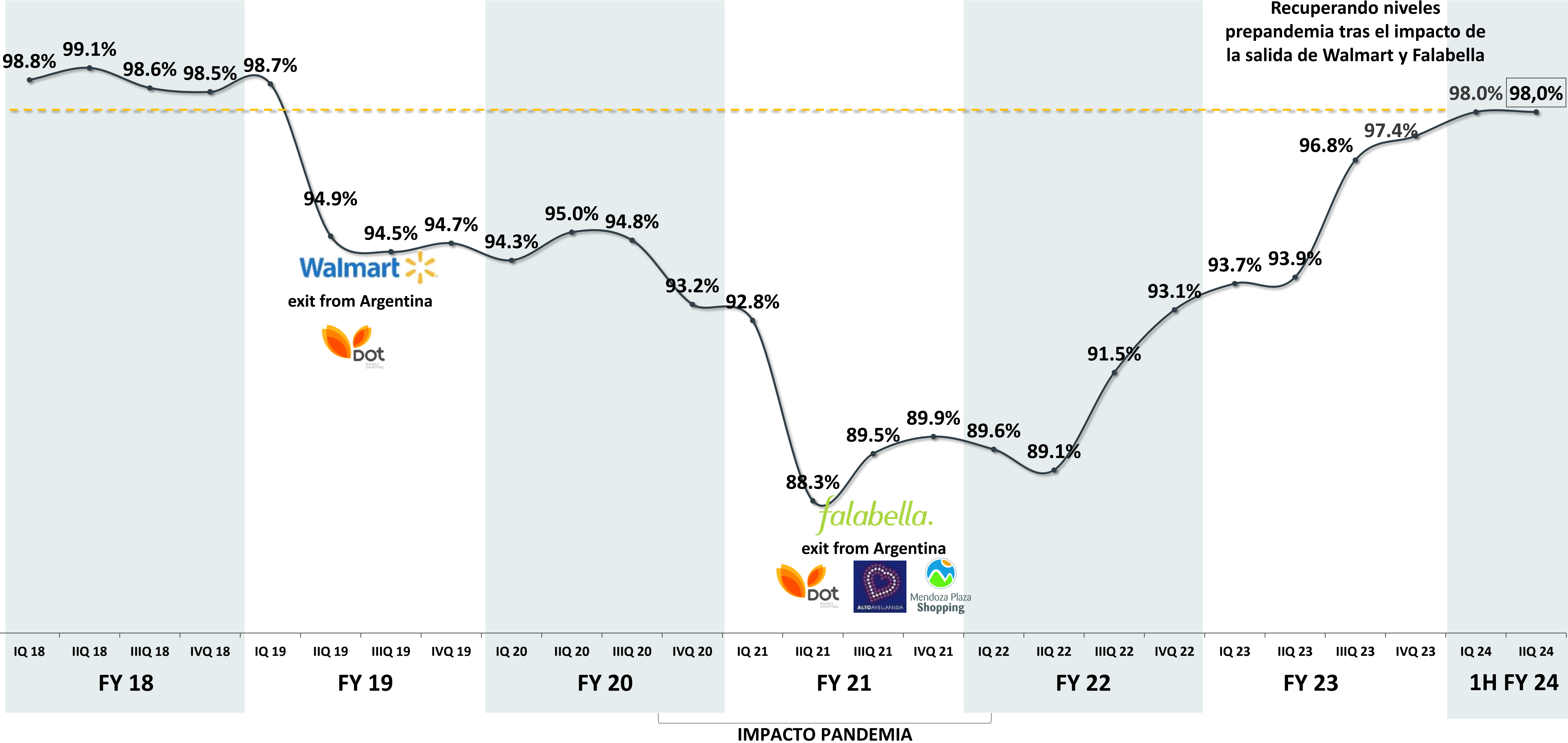
IRSA

- 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

VENTAS DE SHOPPINGS EN TÉRMINOS REALES



EVOLUCIÓN DE LA OCUPACIÓN EN SHOPPINGS

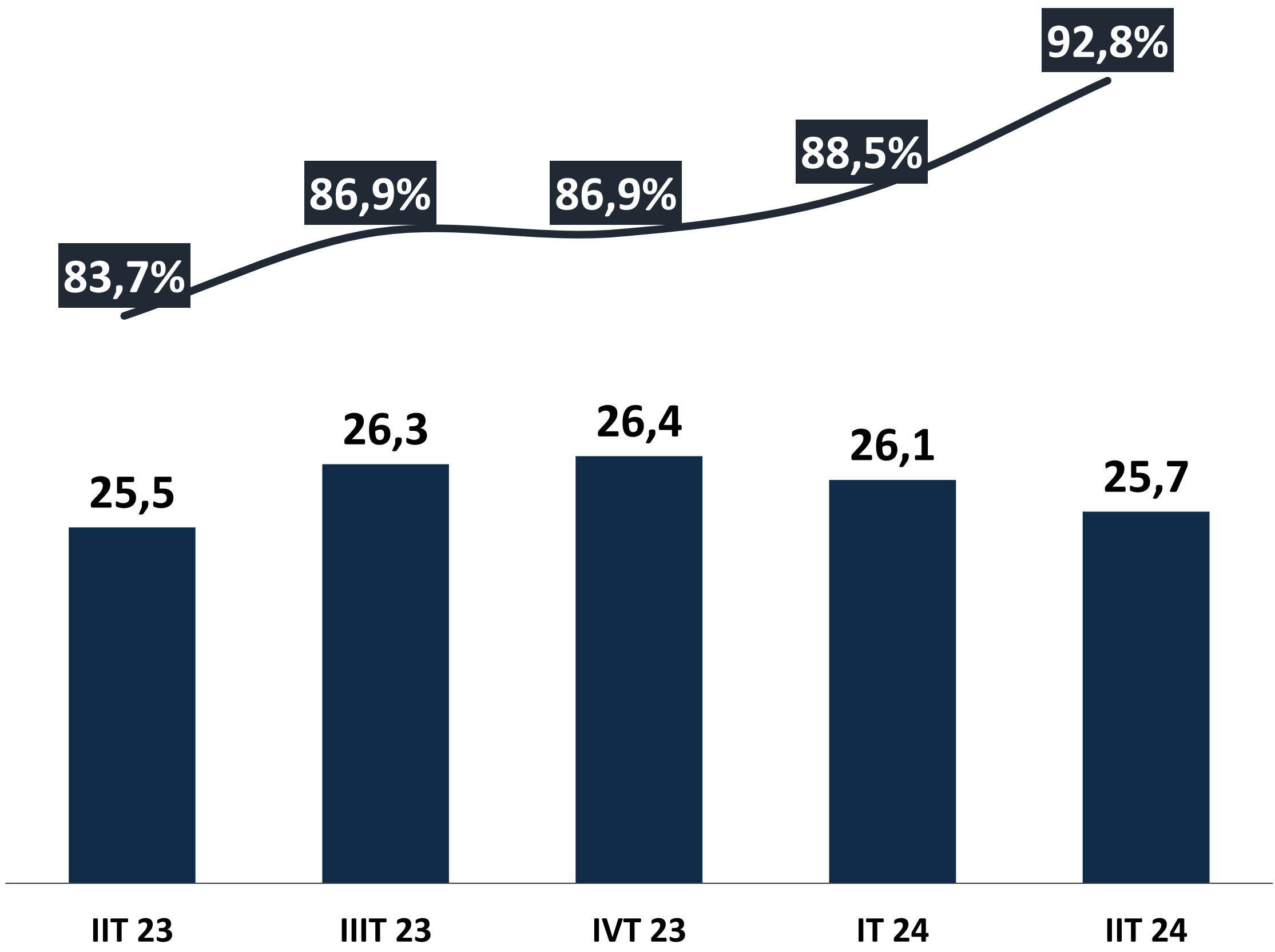
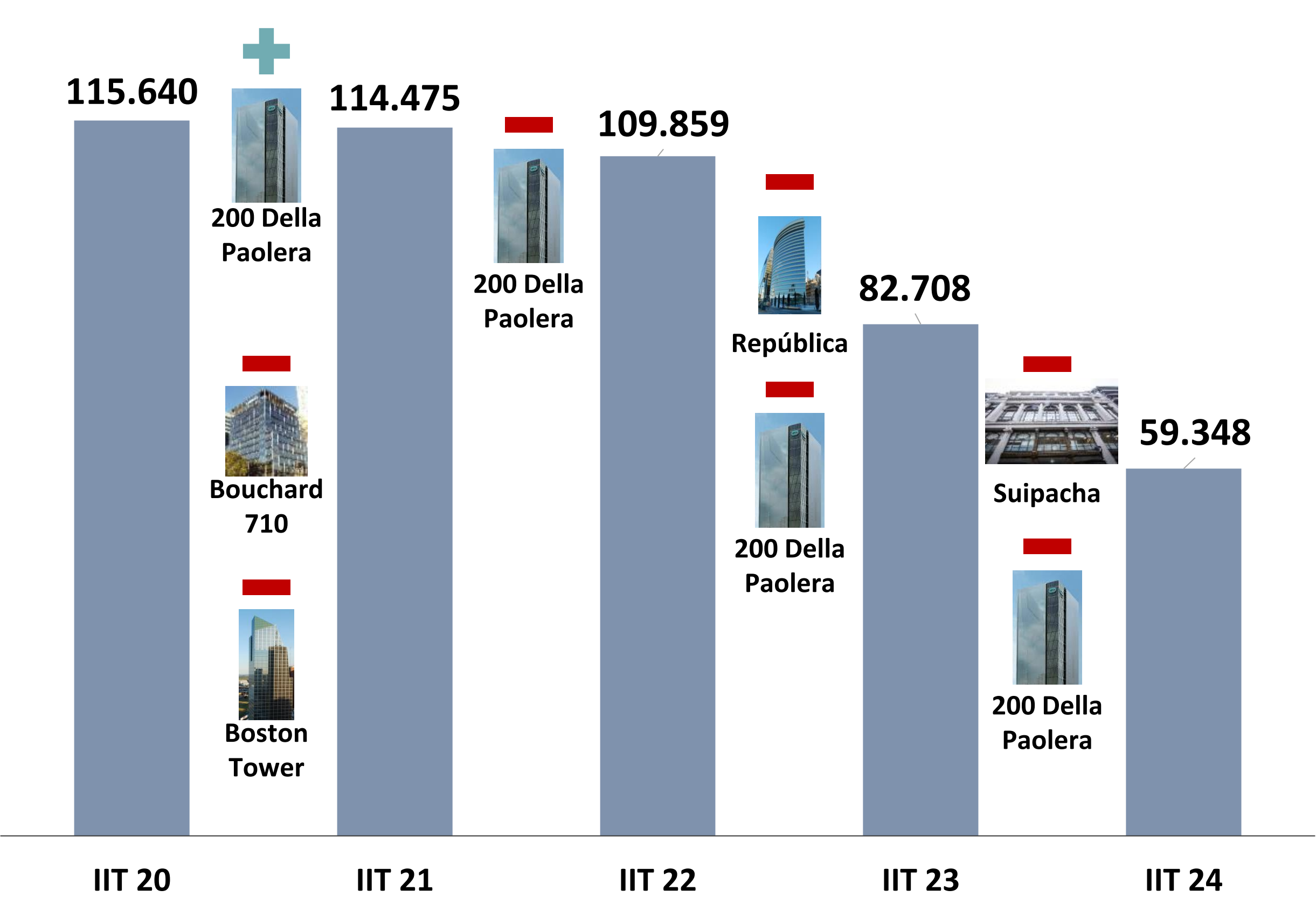


INDICADORES OPERATIVOS DE OFICINAS

STOCK

(ABL: m2)

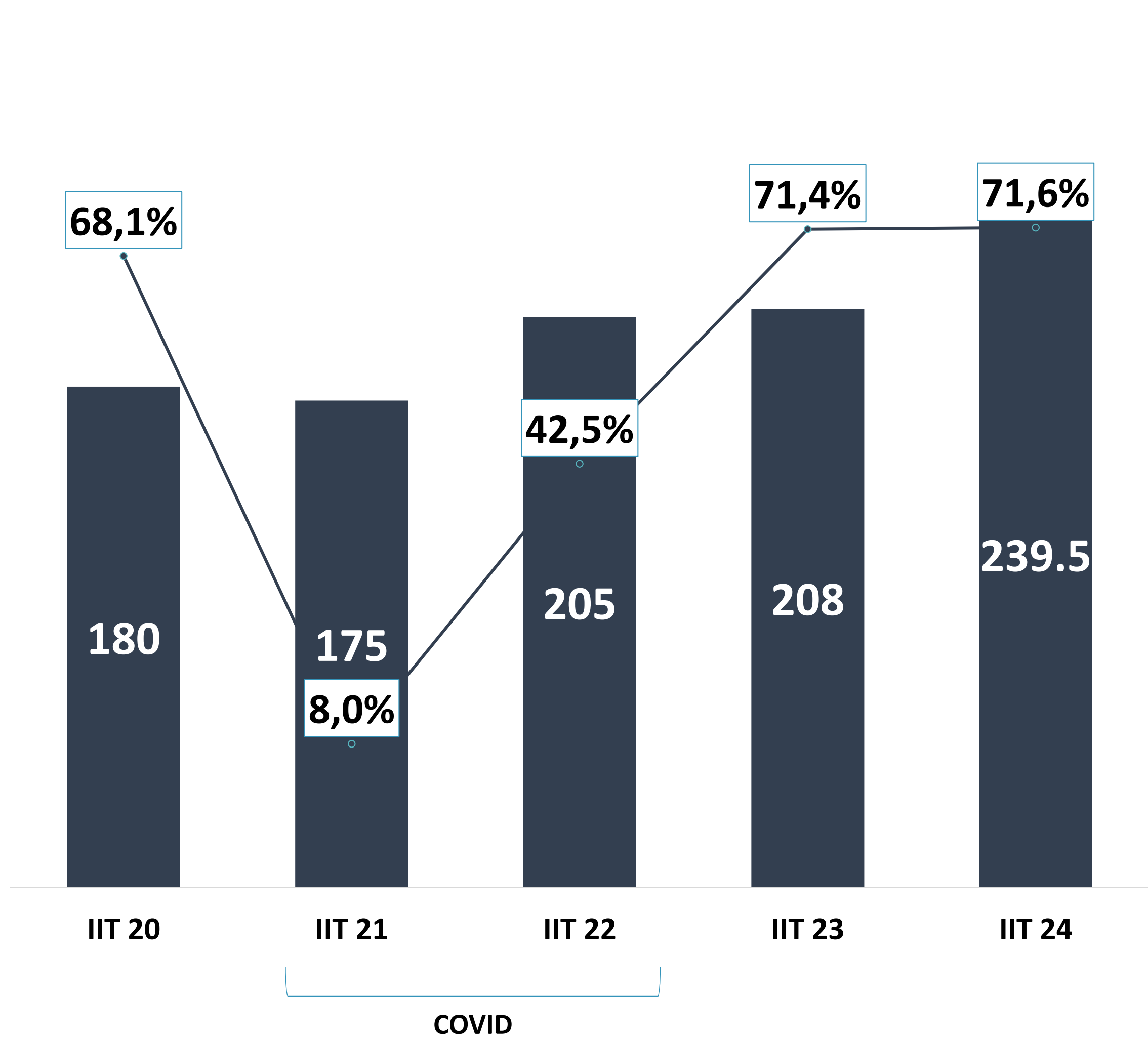
ALQUILERES (USD/m2/mes) Y OCUPACIÓN A+ & A



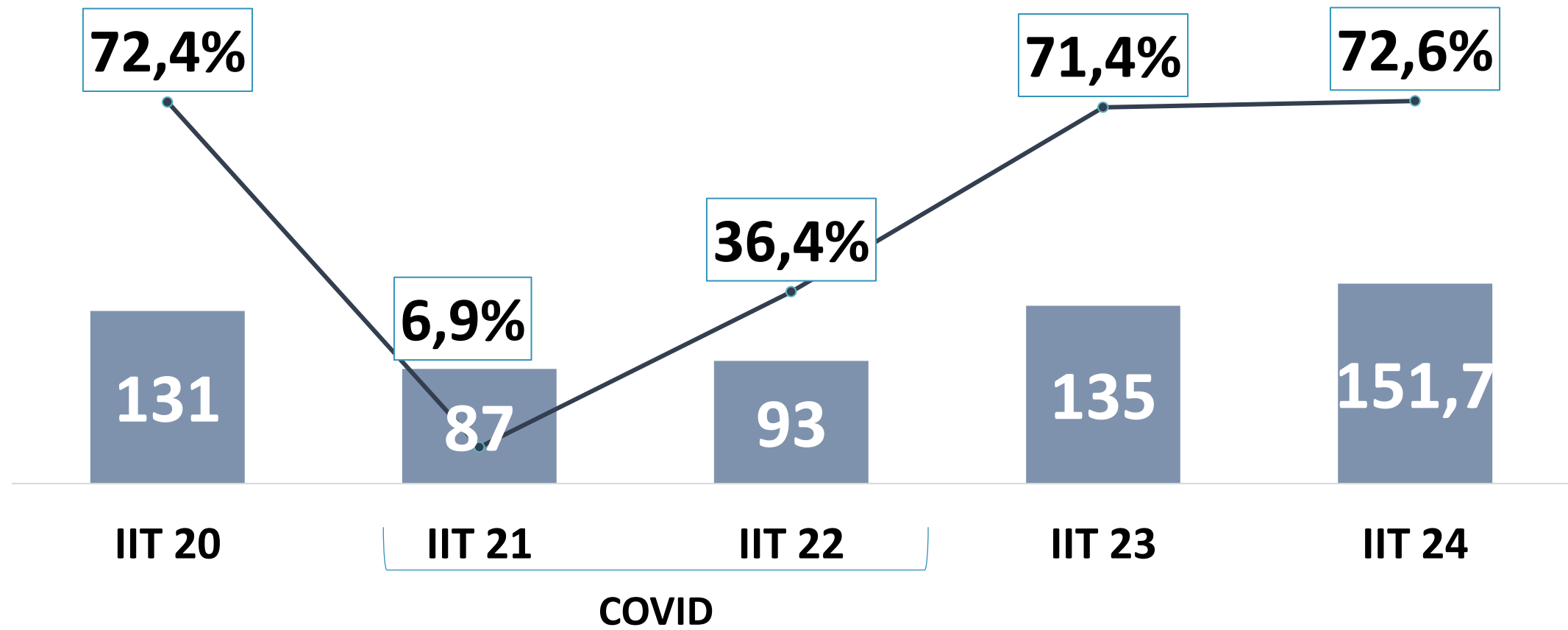
*No incluye clase B (edificio Philips)

INDICADORES OPERATIVOS DE HOTELES

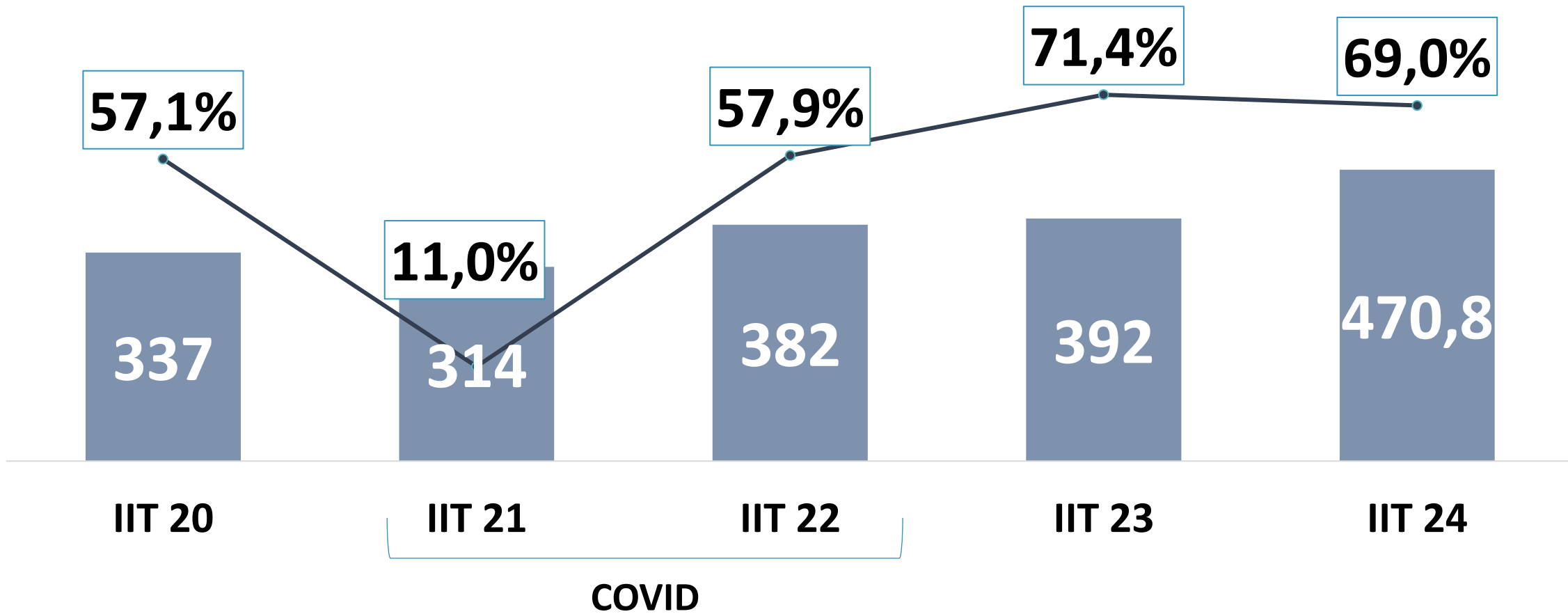
HOTELES – Ocupación y Tarifa promedio del Portfolio (USD/hab. & %)



HOTELES BUENOS AIRES – Tarifa y Ocupación (USD/hab. & %)



LLAO LLAO – Tarifa y Ocupación (USD/hab. & %)



VENTA DE INMUEBLES EN 6M 24

SUIPACHA 652/64 (JUL-23)



7
Pisos

11.465
m2 ABL

62
Cocheras

6,75
USD MEP MM

QUALITY S.A. – SAN MARTIN (AGO-23)



159.996
m2

80.027
Superficie cubierta

22,9
USD MEP MM

200 DELLA PAOLERA (AUG & OCT-23)

3
Pisos

3.579
m2 ABL

28
Cocheras

48,4
USD MM
(21,5 USD MEP MM)

**IRSA mantiene
4 pisos en el
edificio**

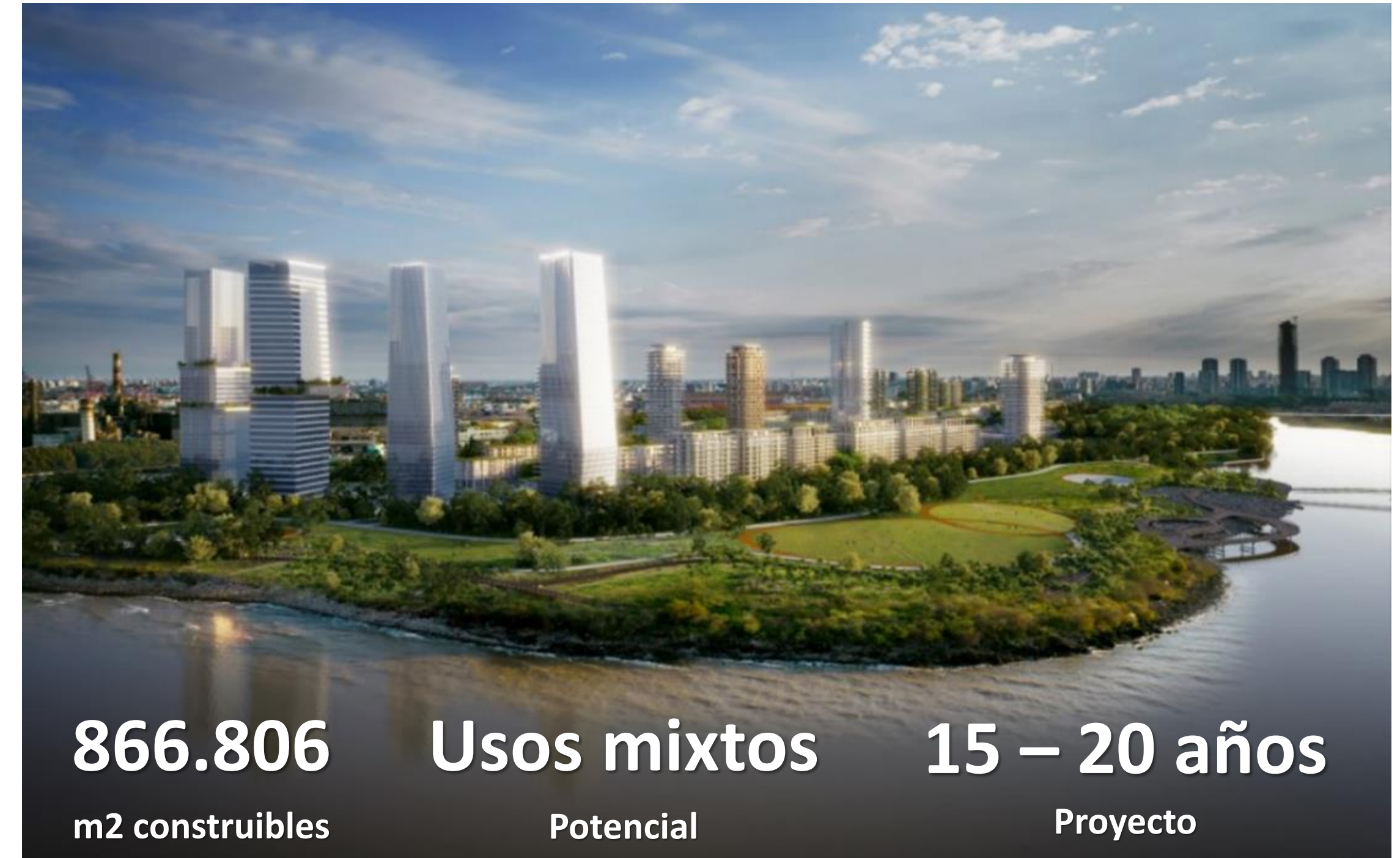
~4.940 m2



AVANCE DEL PROYECTO COSTA URBANA



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



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

FIDEICOMISO “EDIFICIO DEL PLATA”

PROGRAMA DEL GCABA DE RECONVERSIÓN COMERCIAL A RESIDENCIAL EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

ACTUAL

PROYECTO

35.000

14

720

4

m2 vendibles

Pisos

Departamentos

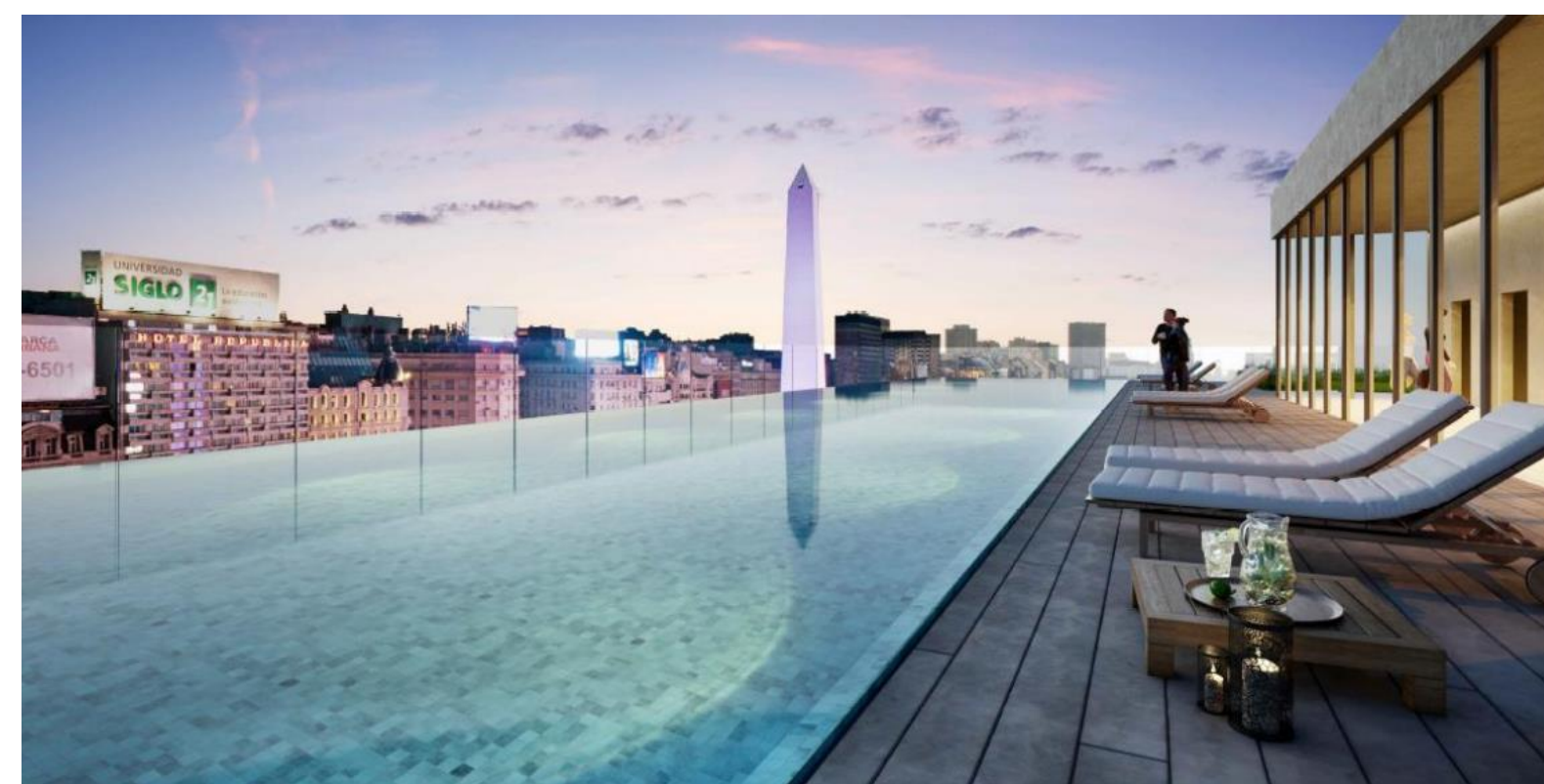
Subsuelos de cocheras

ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO

- Dueño de la propiedad: Banco Hipotecario
- Inversores: IRSA, CRESUD y Otros
- Desarrollador del proyecto: IRSA
- Beneficiarios (m2):
 - Banco Hipotecario: 28,5%
 - IRSA: ~14,7%
 - Otros: ~56,8%

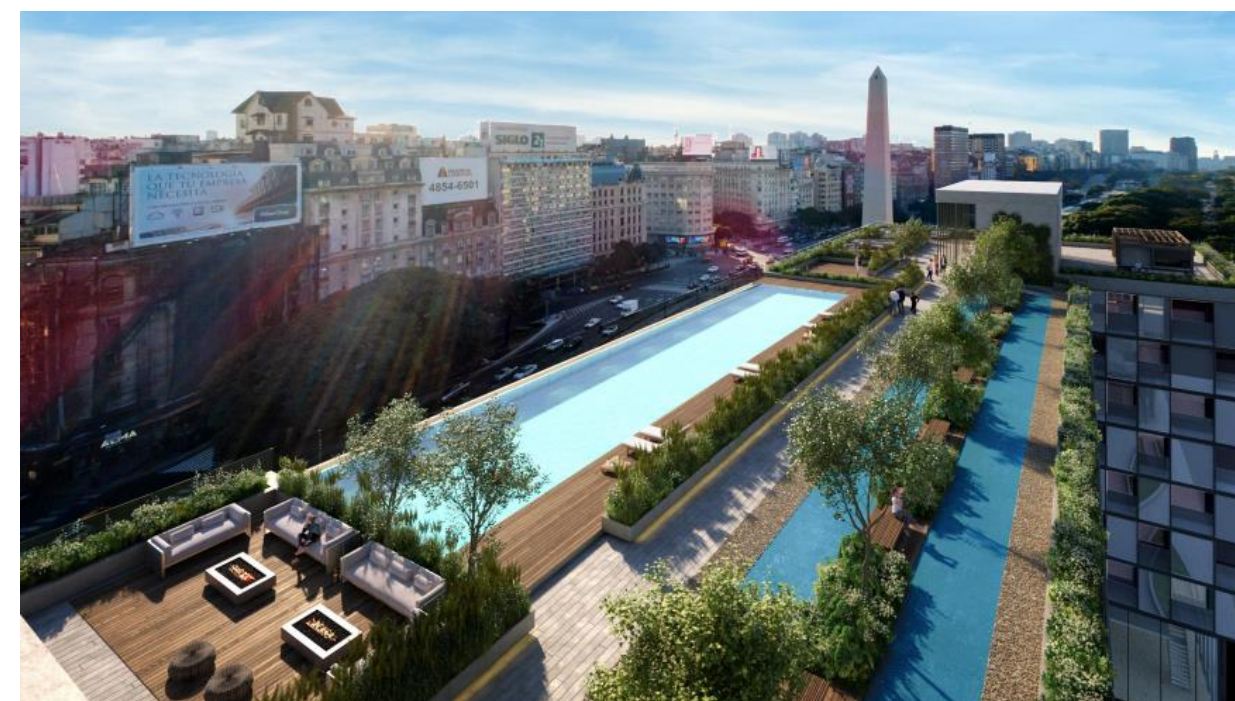
**INVERSIÓN EN
CONSTRUCCIÓN**

~50
USD MM (MEP)
(20% IRSA)



PROYECTO “EDIFICIO DEL PLATA”

RENDERS PREELIMINARES





La Plata (BA province)



Caballito (BA city)

PROPIEDADES PARA
DESARROLLOS DE USOS MIXTOS

15

Reservas de tierra

15,8

Superficie total
(mm m2)

6,9

Superficie construible
(mm sqm)

Capacidad para casi duplicar el portfolio de renta actual



Montevideo (Uruguay)



Malls expansiones (CABA)



Polo Dot (CABA)



Abasto air space towers (BA city)

AVANCE ESG DURANTE PF 2023

CERTIFICACIÓN LEED EDIFICIO “200 DELLA PAOLERA”



74%
DEL PORTFOLIO PREMIUM
DE OFICINAS LEED

INCREMENTAMOS NUESTRA INVERSIÓN SOCIAL (DIRECTAMENTE & A TRAVÉS DE FUNDACIÓN IRSA)



CELEBRAMOS EL 75 ANIVERSARIO DE BYMA E INTEGRAMOS SU ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD

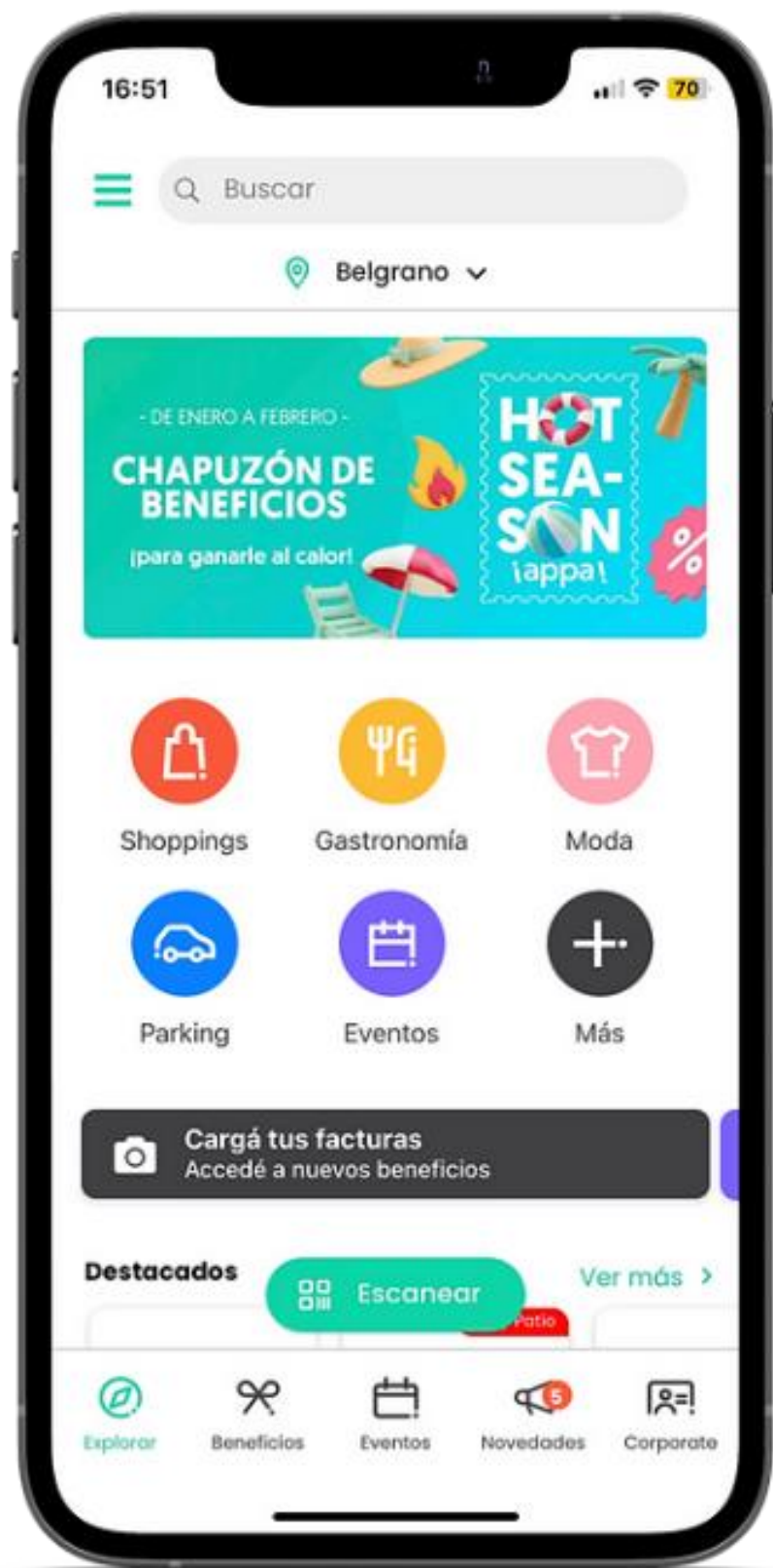


**SUSTENTABILIDAD
EN BYMA**

ÍNDICE ESG-D BYMA



AVANCE EN DIGITALIZACIÓN

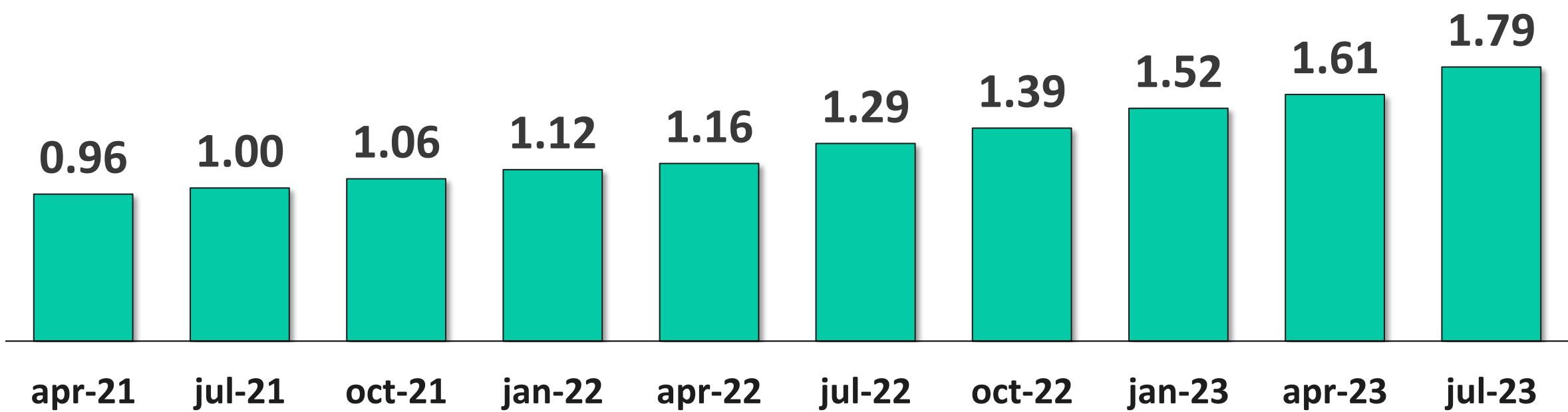


iappa!

Usuarios registrados

(millones)

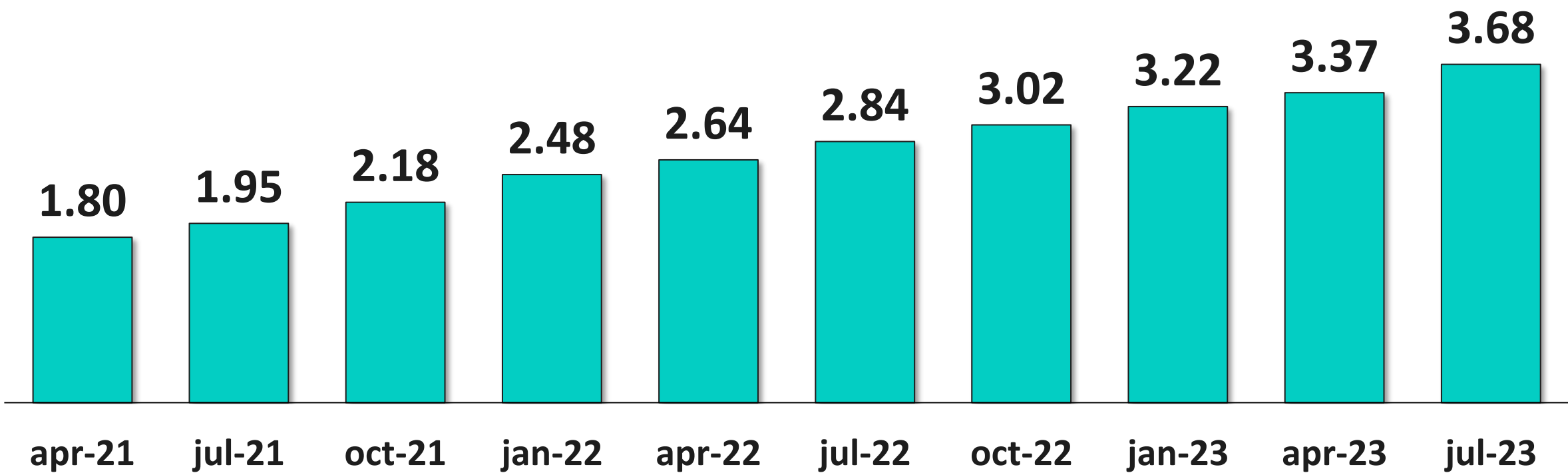
39% crecimiento i.a.



Transacciones aprobadas acumuladas

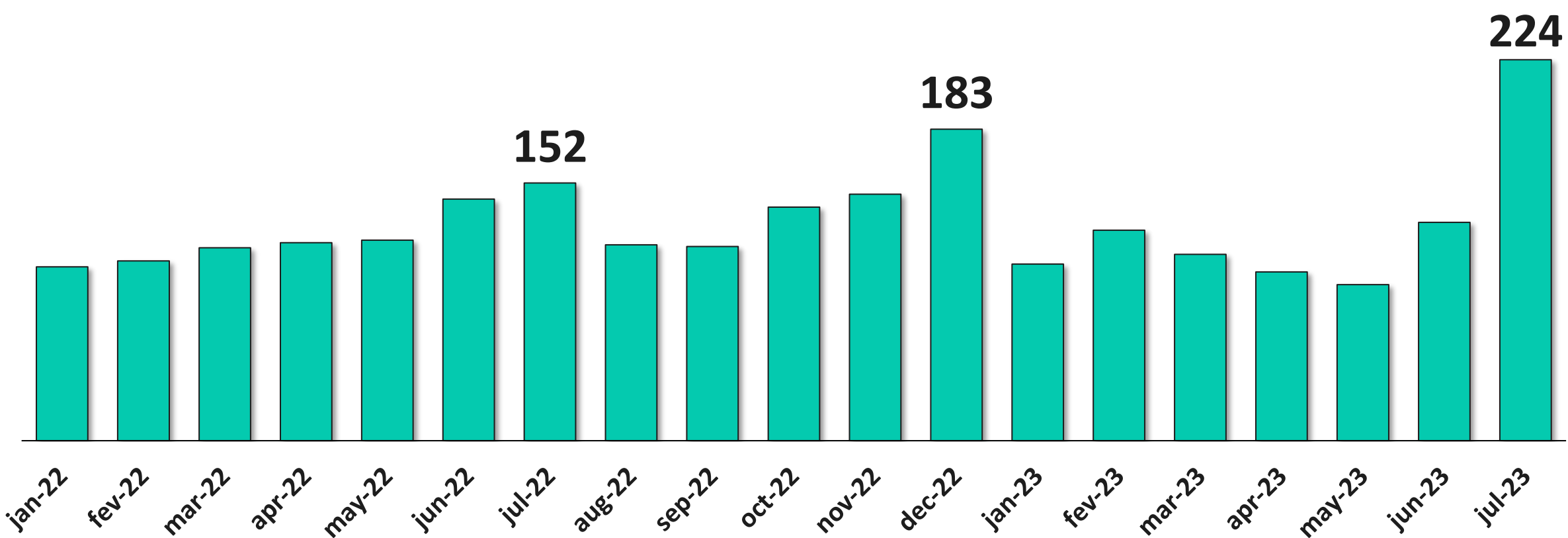
(millones)

30% growth YoY



Usuarios activos por mes

(miles)





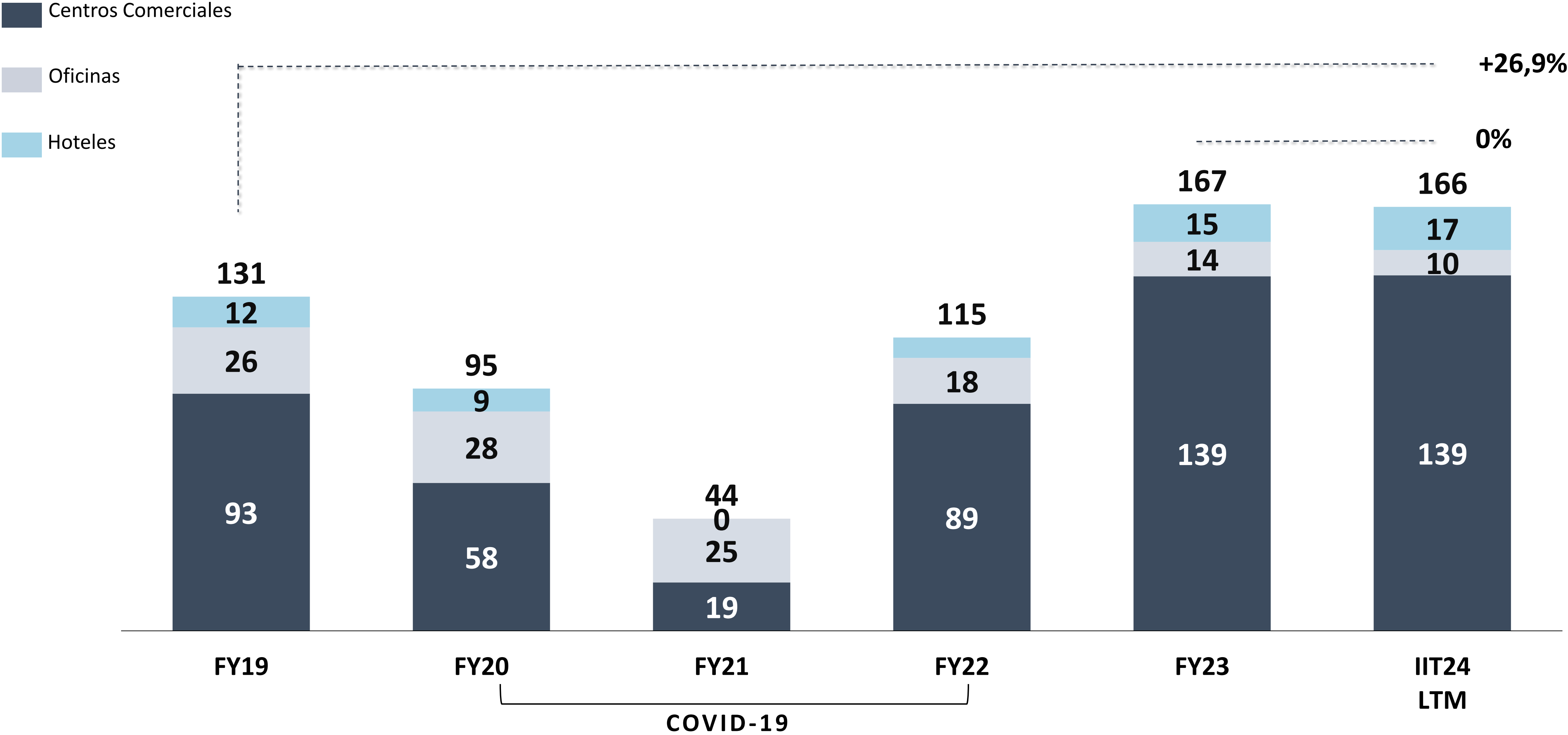
MERCADO DE ABASTO PROVEEDOR

RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS

A | B | A | S | T | O
de Buenos Aires

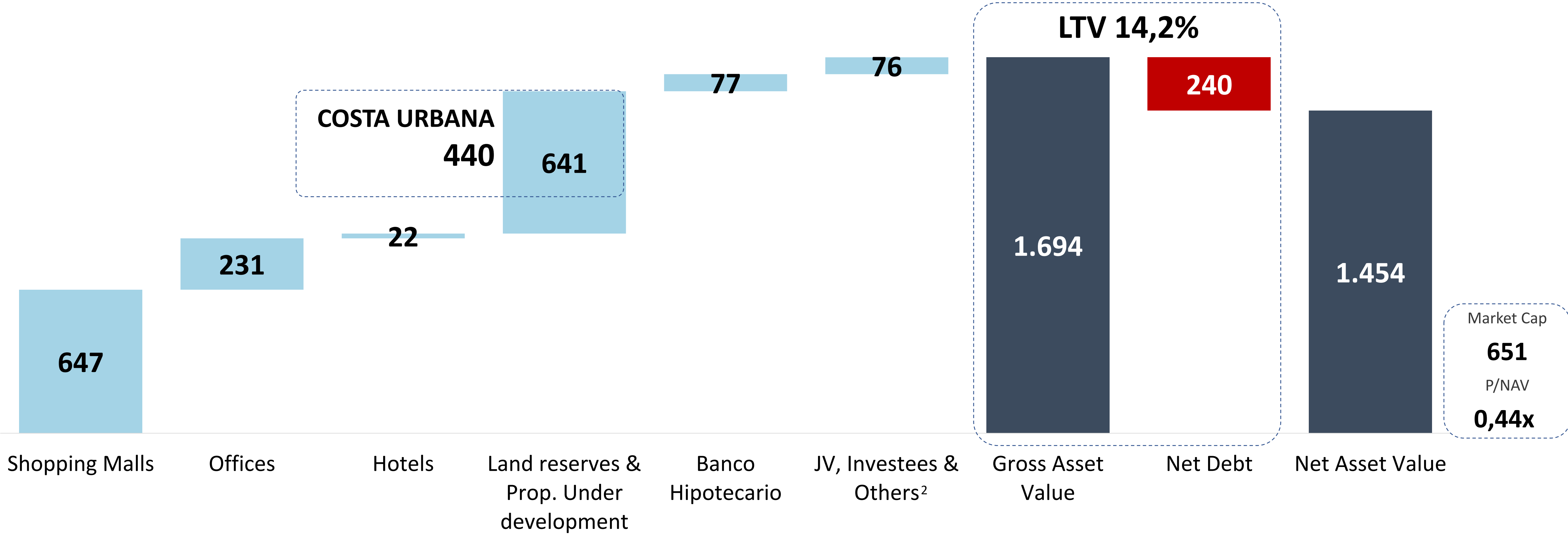
EVOLUCIÓN DE EBITDA DE SEGMENTOS DE RENTA

En USD millones BNA



VALOR NETO DE LOS ACTIVOS¹

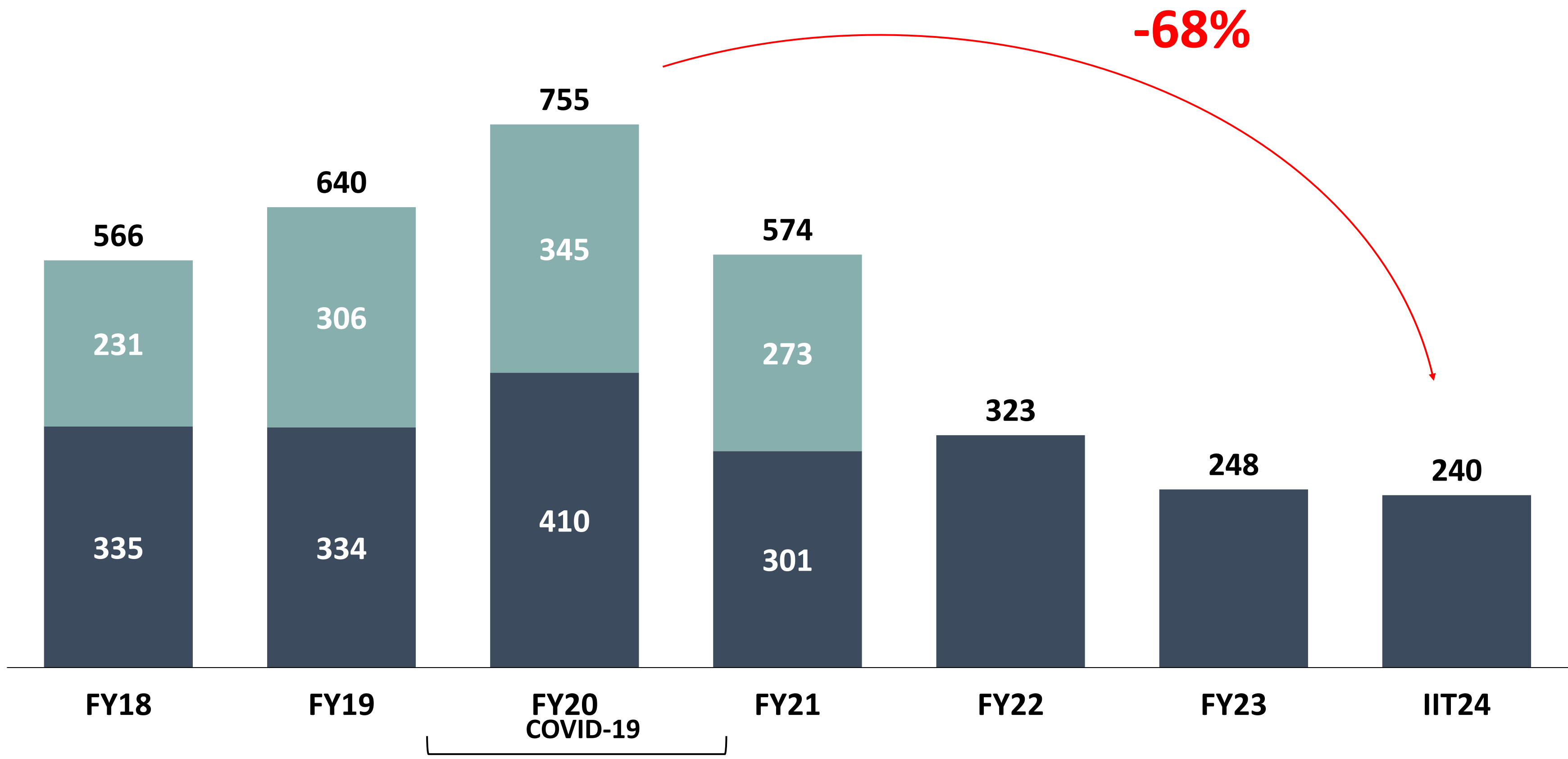
USD MILLONES (BNA)



1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia al 31 de diciembre de 2023
2- Incluye Propiedades para la venta y permutas registradas en Activos Intangibles. Estas dos partidas se encuentran registradas a costo histórico en los estados financieros. También incluye Nuevo Puerto Santa Fe como negocio conjunto y La Rural, Centros de Convenciones & GCDI como inversión en asociadas, así como otras Propiedades de renta.

REDUCCIÓN DE DEUDA NETA DESDE LA PANDEMIA

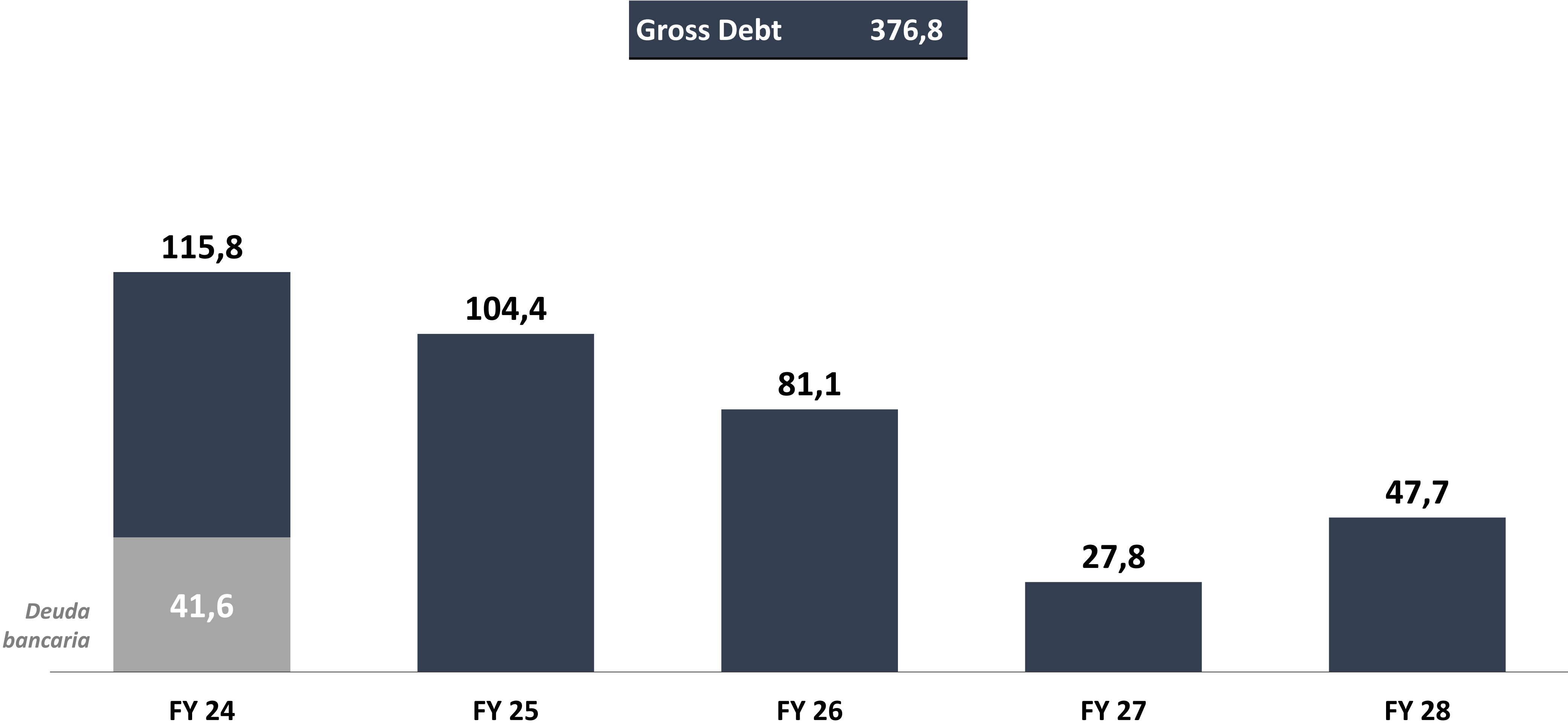
En USD millones BNA



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



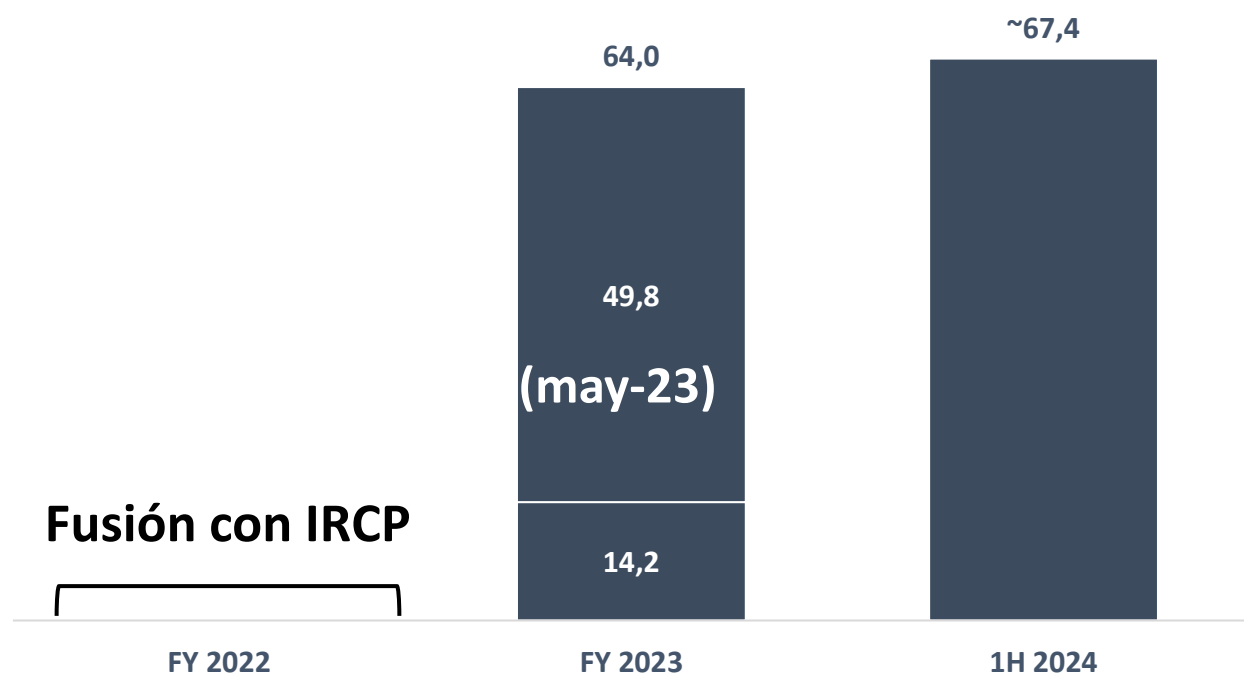
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS Y ACCIONES Y RECOMPRAS

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



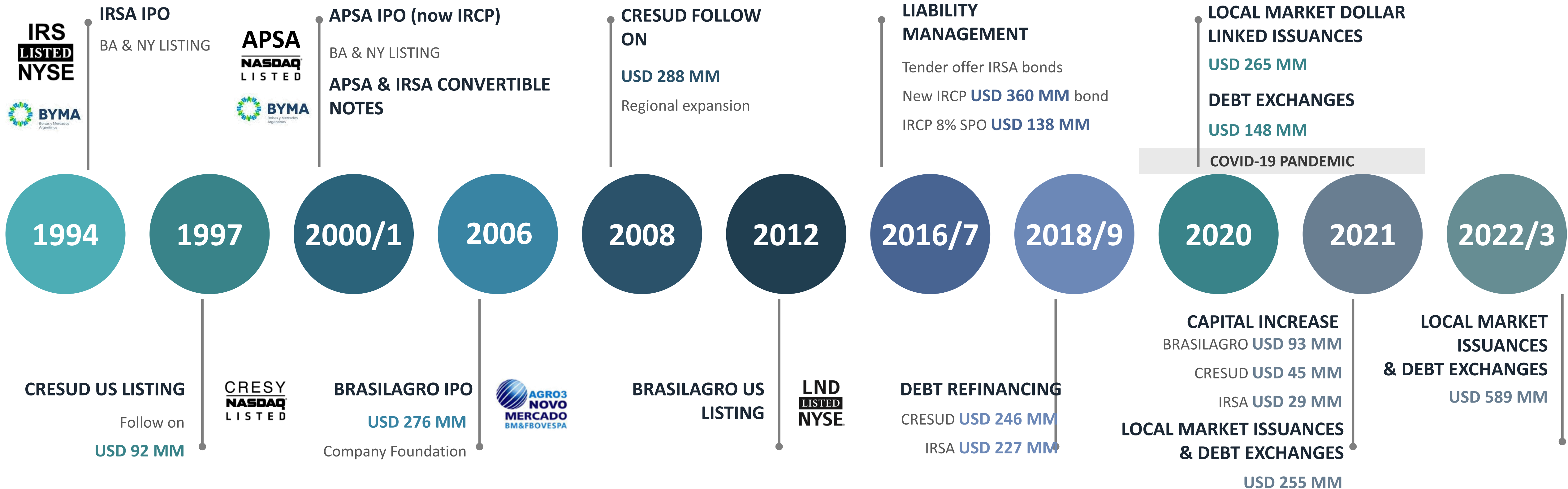
MONTO EMITIDO
+USD 18bn



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)