



PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL

IT 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**.



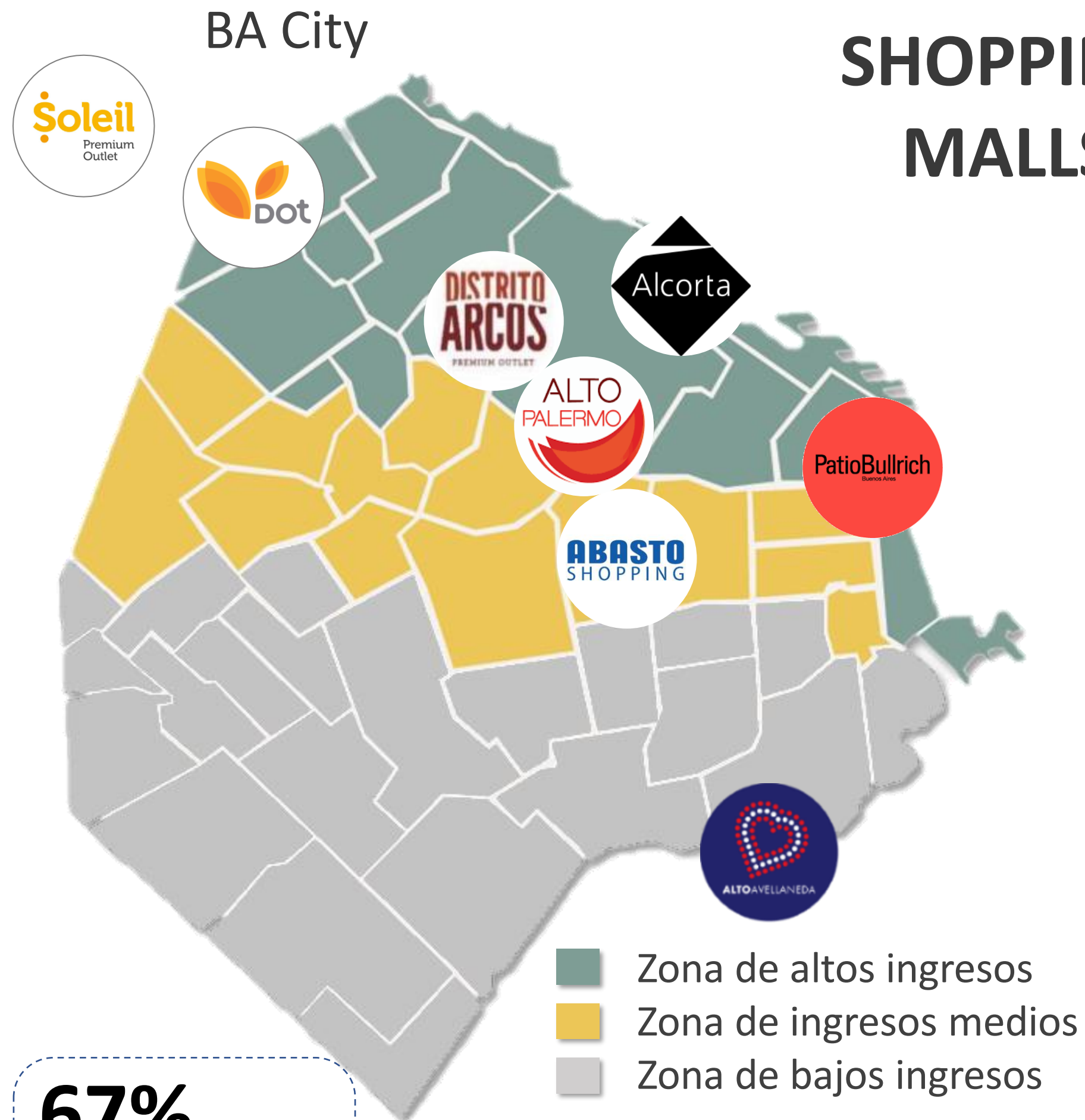
SUSTENTABILIDAD

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



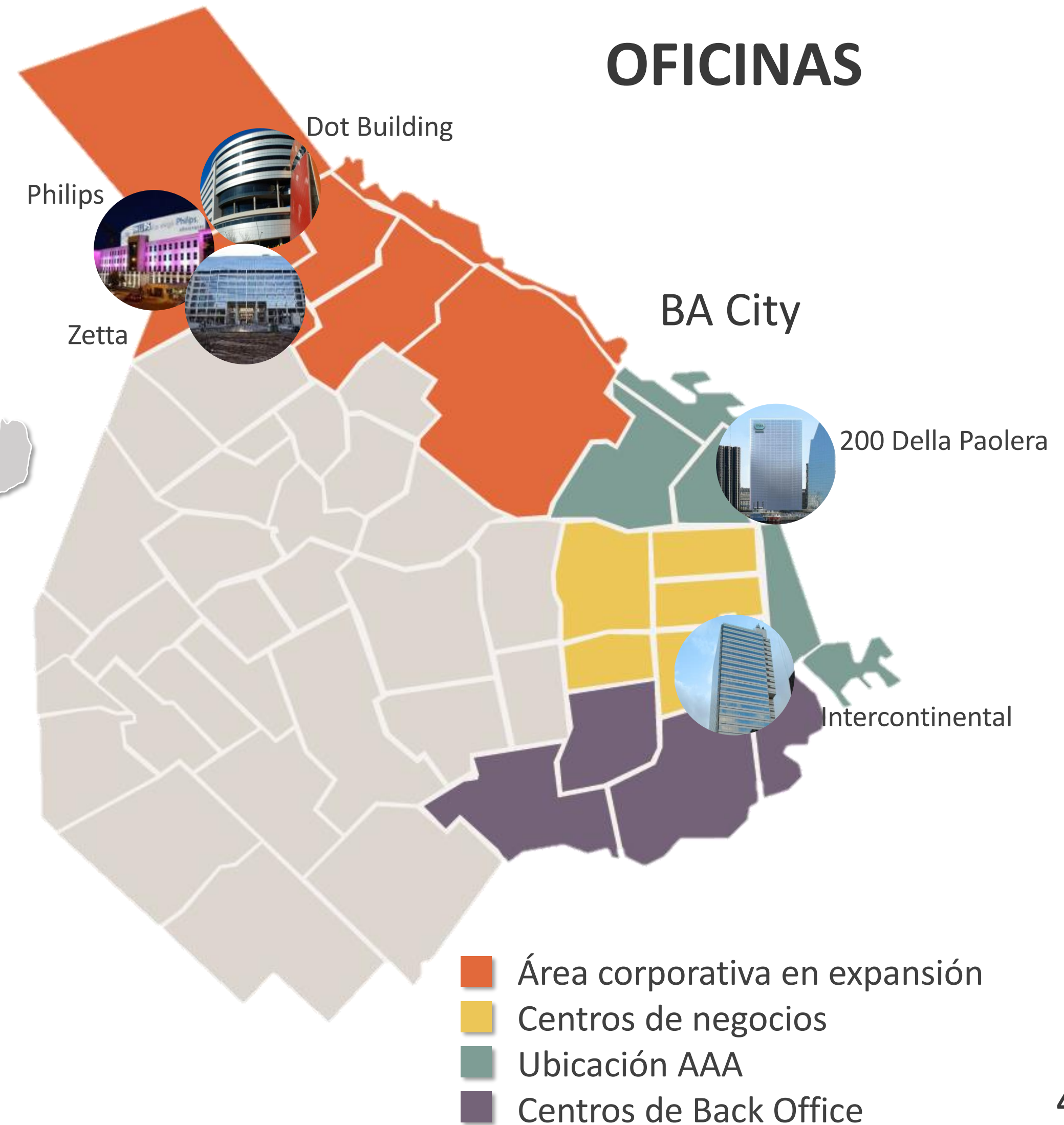
67%
market share
Bs. As.

Argentina

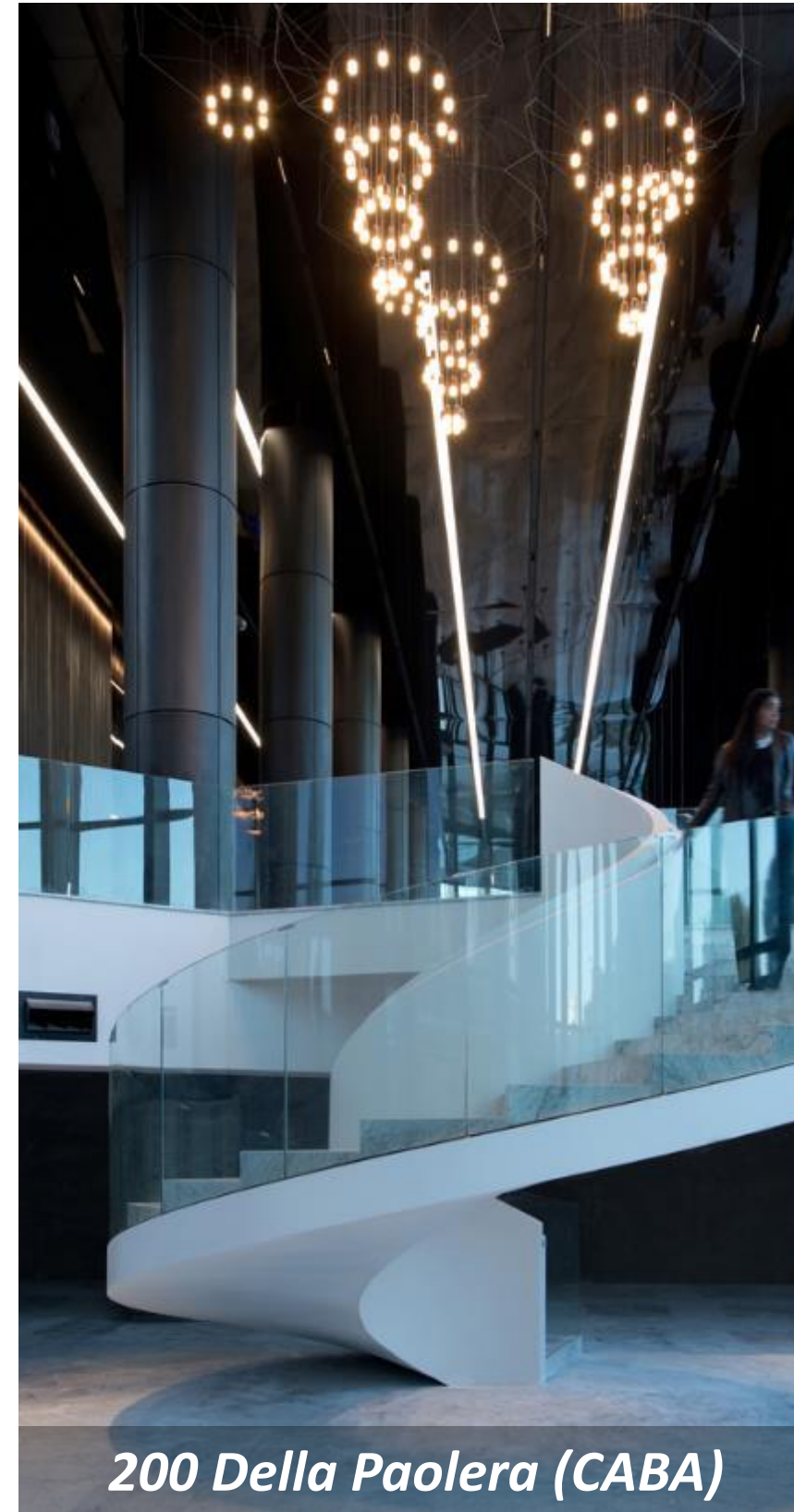


HOTELES

OFICINAS



ACTIVOS PREMIUM



MODELO DE NEGOCIO RESILIENTE

ARS LINKED A LA INFLACIÓN

SHOPPING MALLS

Ingresos por renta

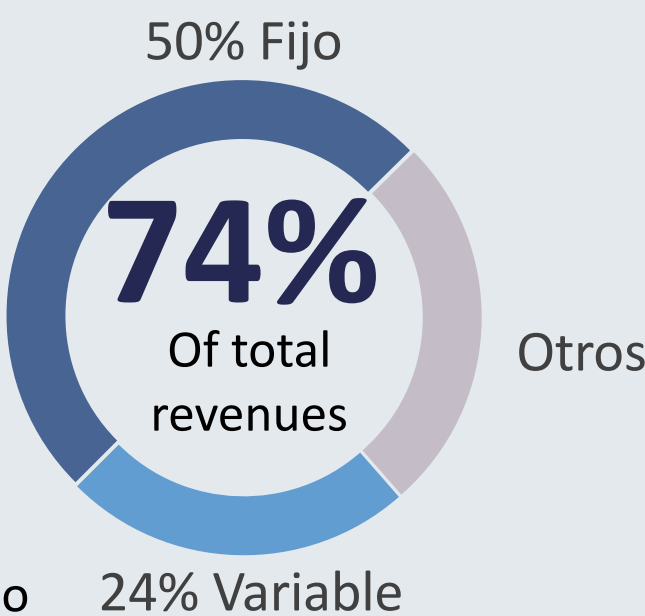
74%

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.



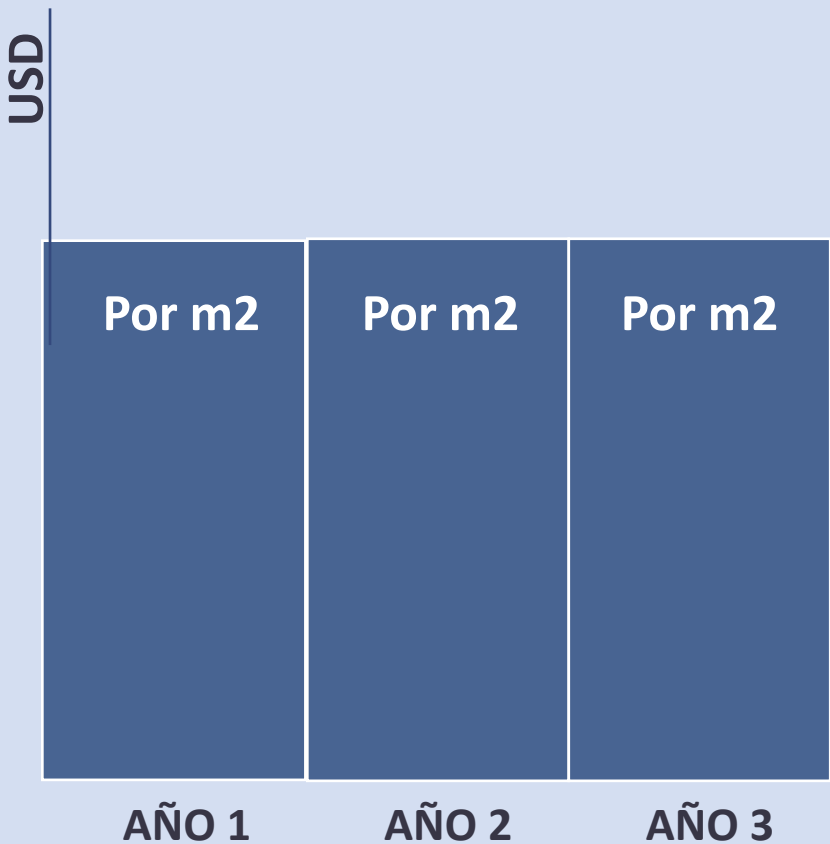
3 años
Plazo promedio
ARS (linked a
inflación)



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

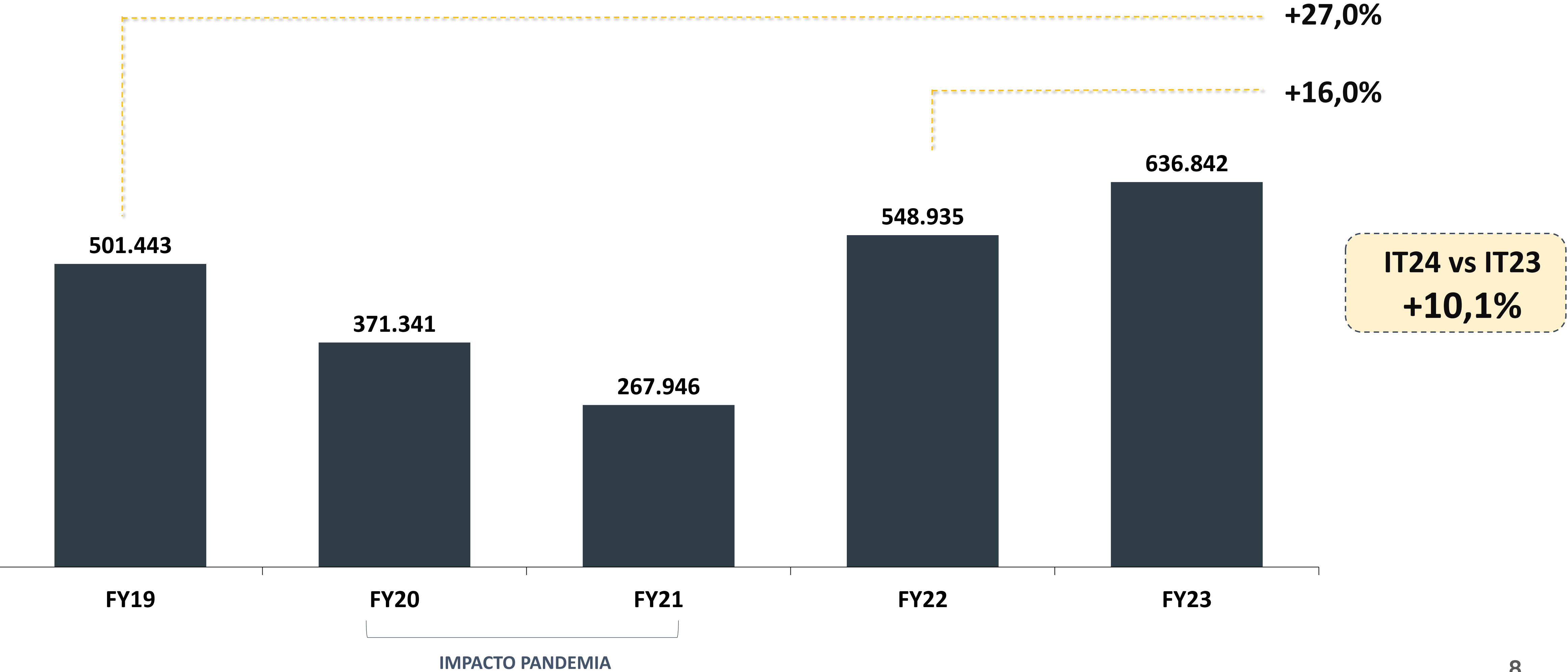


PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL IQ24 Y POSTERIORES

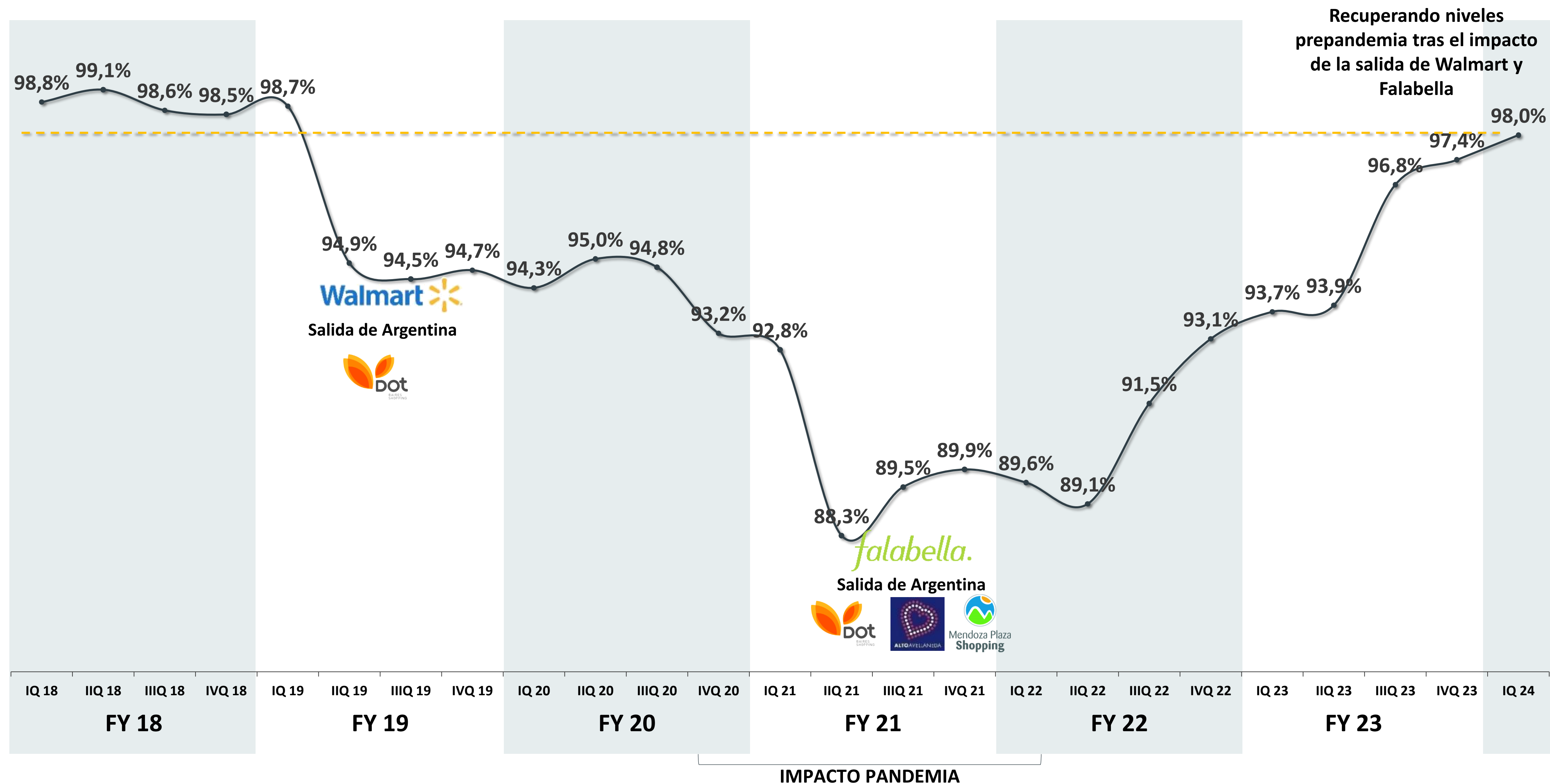


- 1 **MUY BUENOS RESULTADOS CONTABLES Y OPERATIVOS**
- 2 **CRECIMIENTO DE VENTAS Y OCUPACIÓN EN SHOPPINGS**
- 3 **EBITDA CRECIENTE Y ELEVADA OCUPACIÓN EN HOTELES**
- 4 **MEJORA OCUPACIÓN PORTFOLIO DE OFICINAS**
- 5 **VENTA DE ACTIVOS**
(3 PISOS “200 DELLA PAOLERA”, SUIPACHA 652/64 Y QUALITY, PROPIETARIA DEL PREDIO SAN MARTÍN)
- 6 **PAGO DE DIVIDENDO Y DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES PROPIAS**
APROBADO POR ASAMBLEA DEL 5/10. DISTRIBUIDO EN ARGENTINA EL 12/10.

VENTAS DE SHOPPINGS EN TÉRMINOS REALES



SHOPPING MALLS OCCUPANCY EVOLUTION

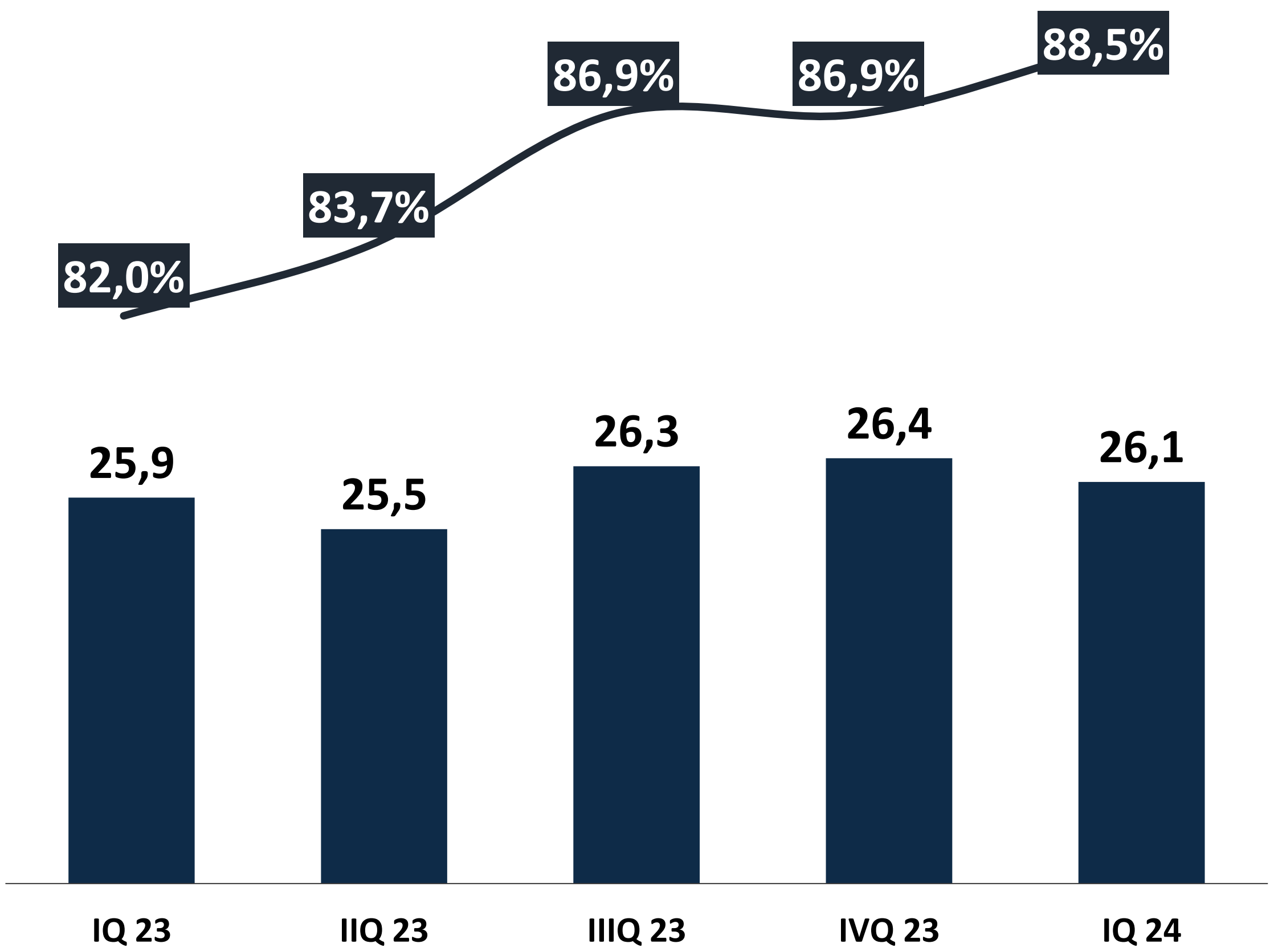
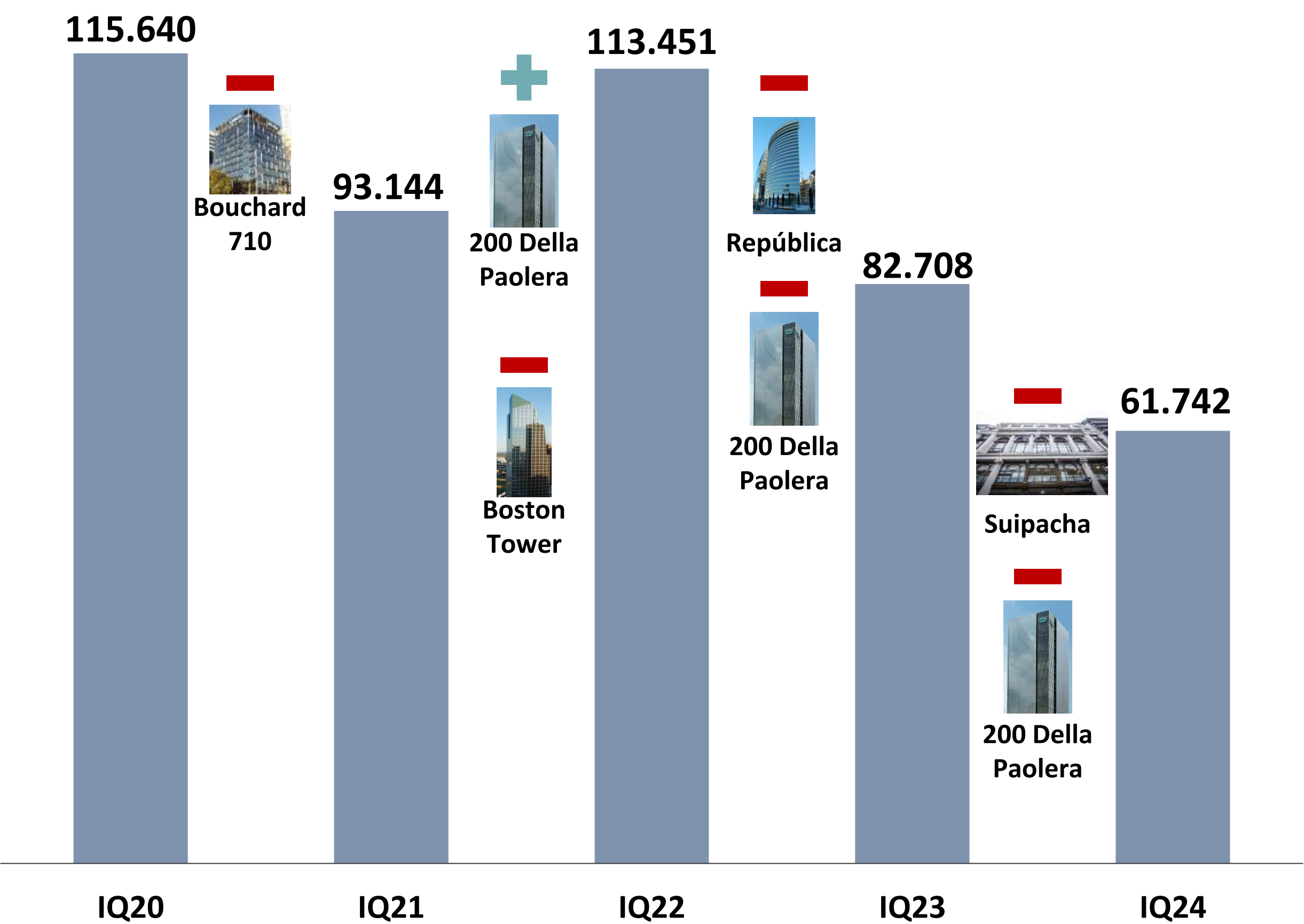


INDICADORES OPERATIVOS DE OFICINAS

SUPERFICIE DEL PORTFOLIO

(ABL: m2)

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

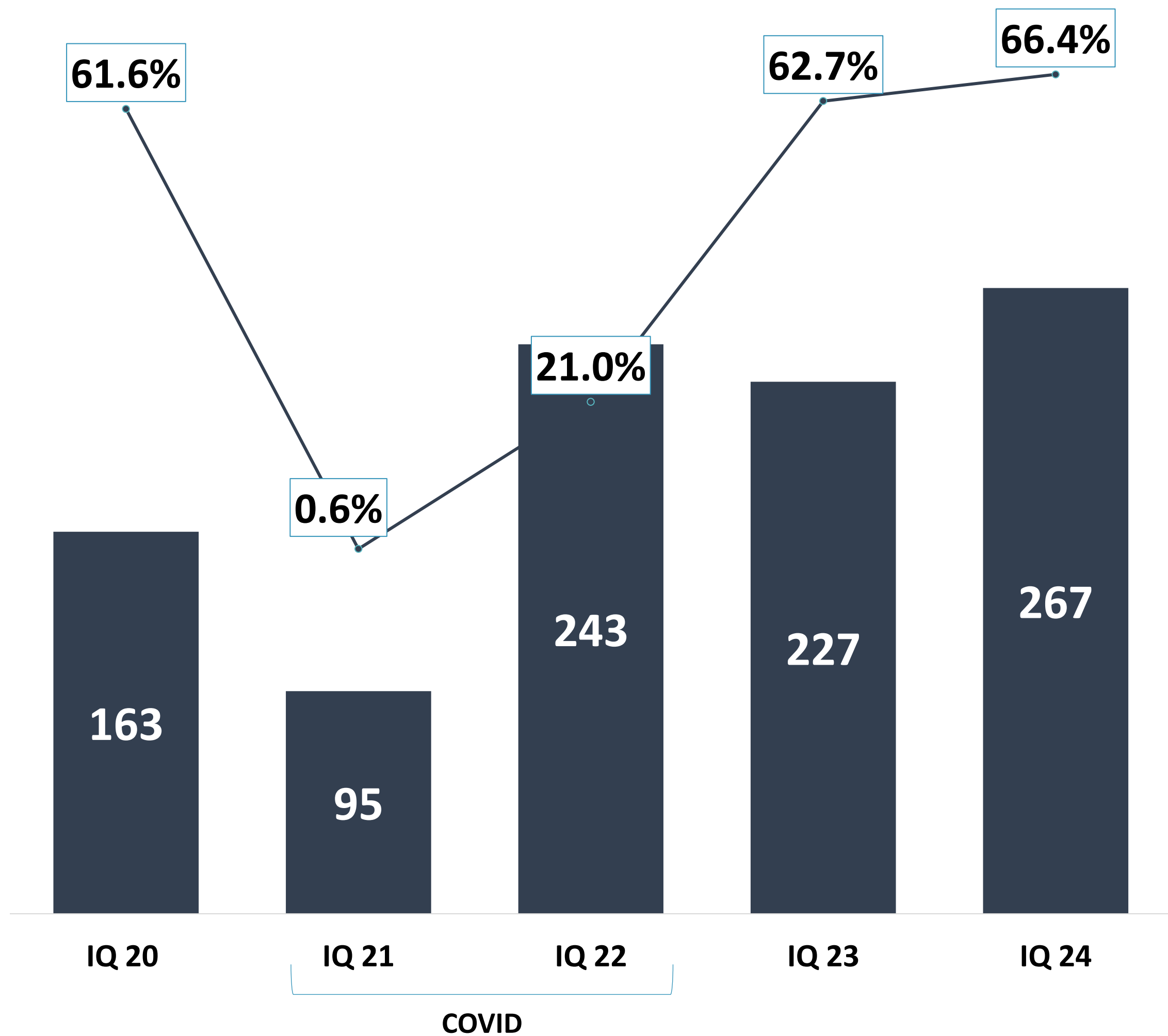


*No incluye clase B (edificio Philips)

INDICADORES OPERATIVOS DE HOTELES

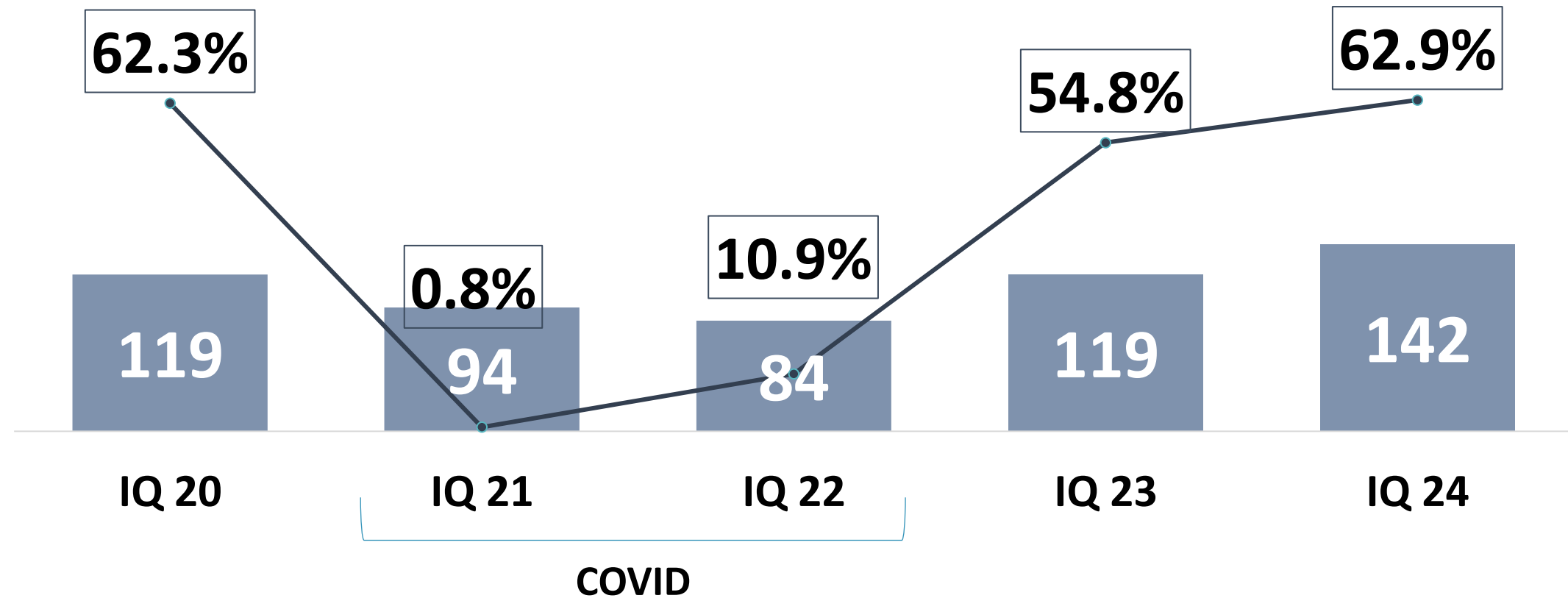
HOTELES – Ocupación y Tarifa promedio del Portfolio

(USD/hab y %)



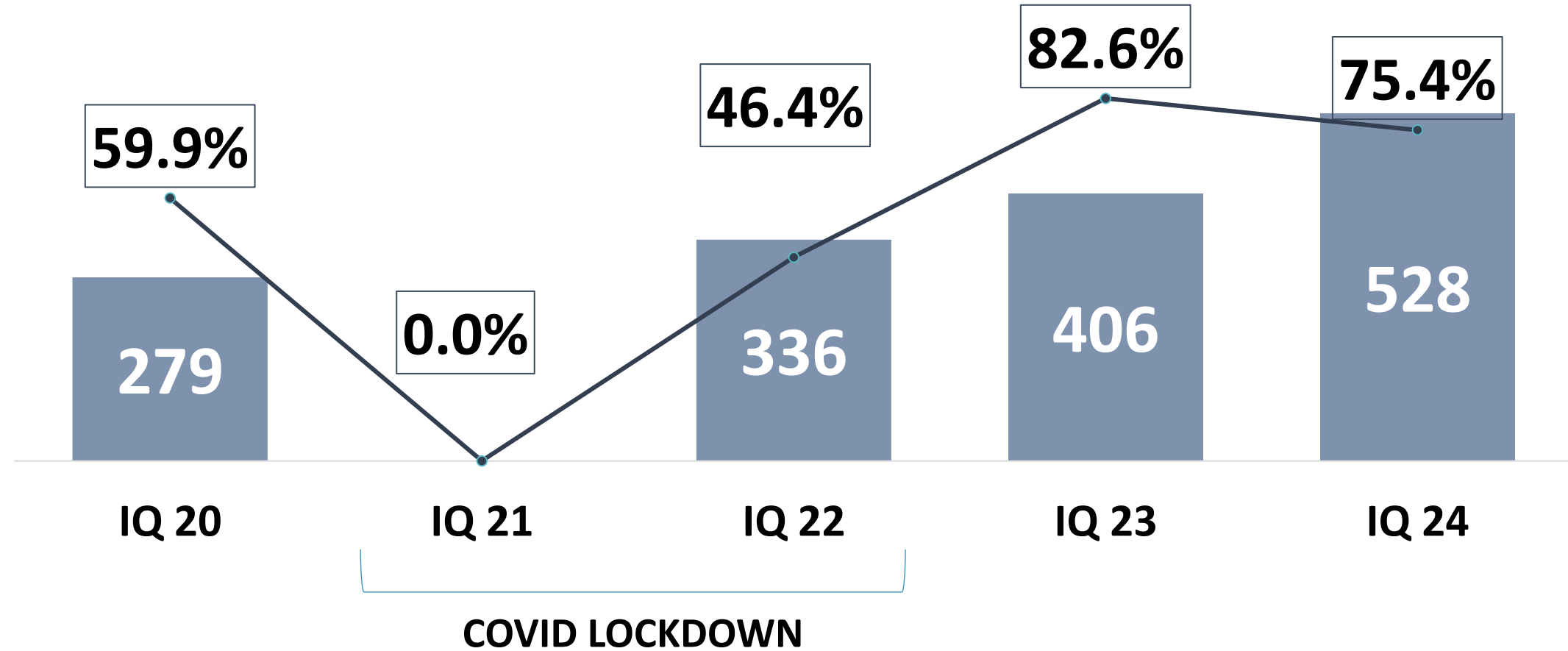
HOTELES BUENOS AIRES – Tarifa y Ocupación

(USD/hab. y %)



LLAO LLAO – Rate & occupancy

(USD/room & %)



COMPRA-VENTA DE INMUEBLES EN IT 2024 Y POSTERIORES

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 y puntos de acceso
- Espacio público y verde

70
Hectáreas totales

~866.000
m2 construibles

70%
Para uso público

Usos mixtos
Potencial

30%
A desarrollar

15 – 20 años
Proyecto



- *IRSA se encuentra trabajando actualmente para cumplir con todos los requerimientos administrativos y gubernamentales.*
- *En 2024 comenzaremos las obras de infraestructura en el predio*

Ubicación
premium al
sur de
Puerto
Madero



Preliminary render for illustrative purposes



Costa Urbana (CABA)



Caballito (BA city)



Polo Dot (CABA)



Montevideo (Uruguay)



Malls expansiones (CABA)



La Plata (provincia de BA)

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

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)



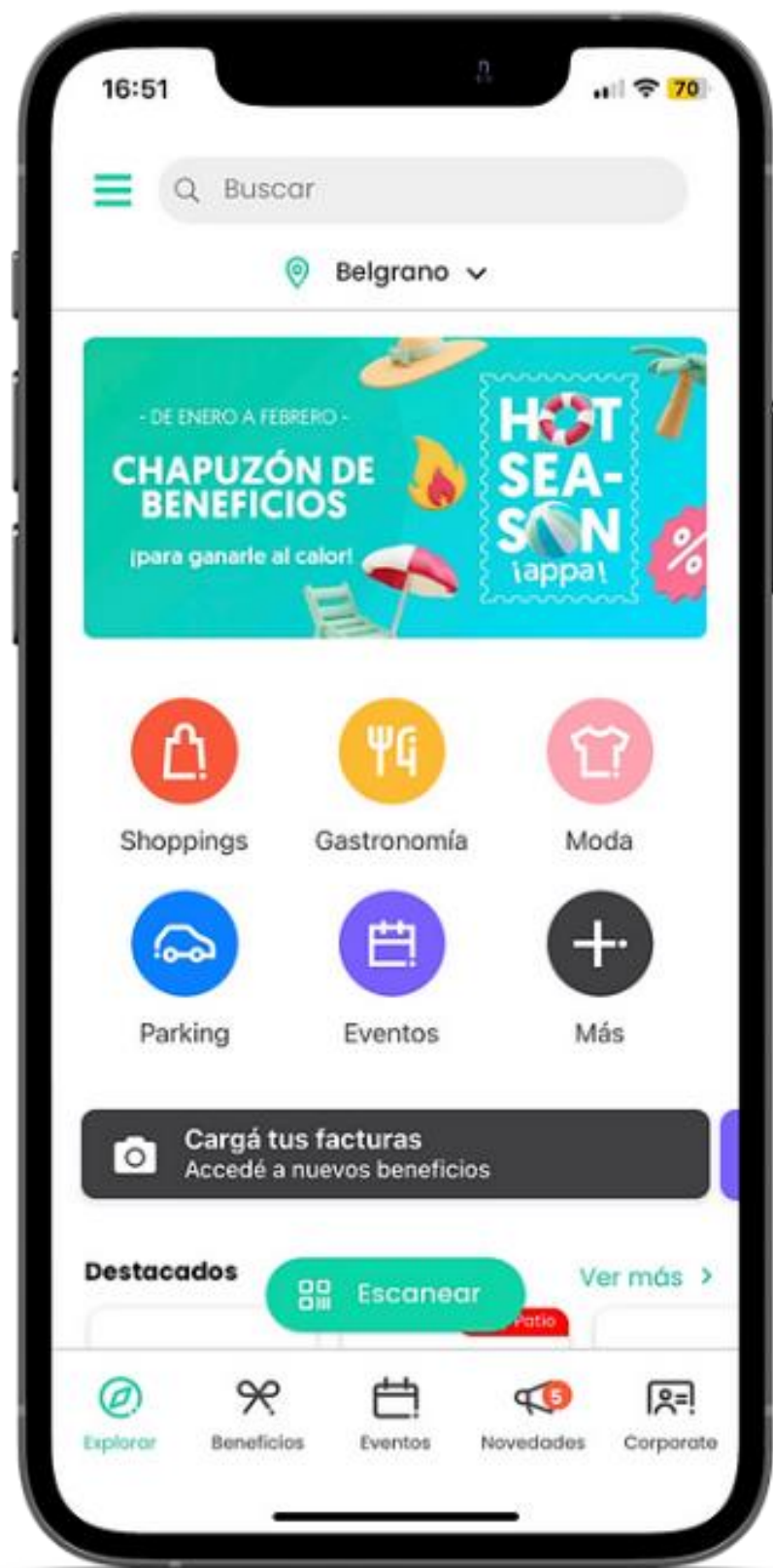
CELEBRAMOS EL 75 ANIVERSARIO DE BYMA E INTEGRAMOS SU ÍNDICE DE SUSTENTABILIDAD



**SUSTENTABILIDAD
EN BYMA**

ÍNDICE ESG-D BYMA

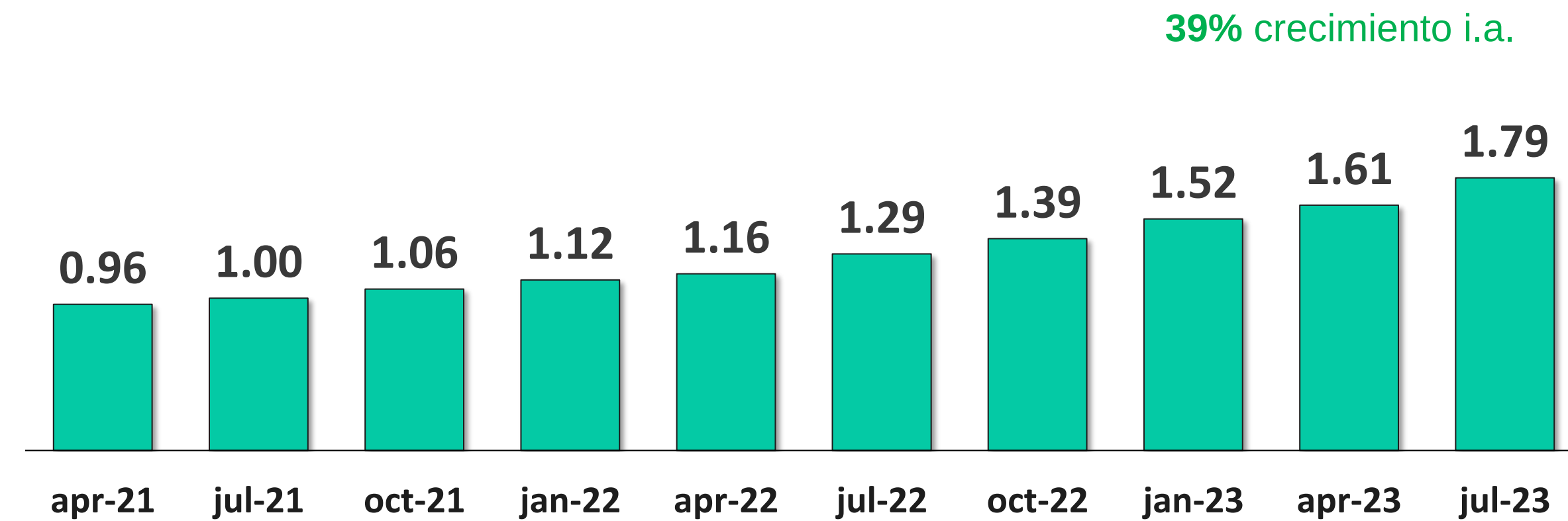




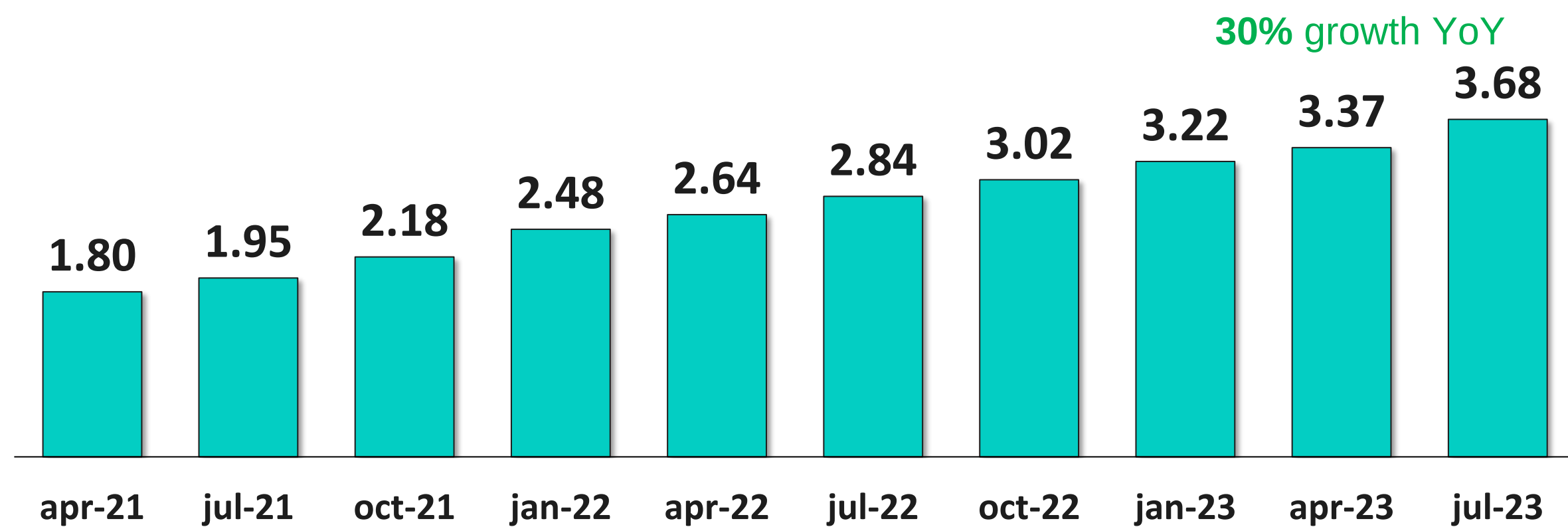
iappa!

AVANCE EN DIGITALIZACIÓN

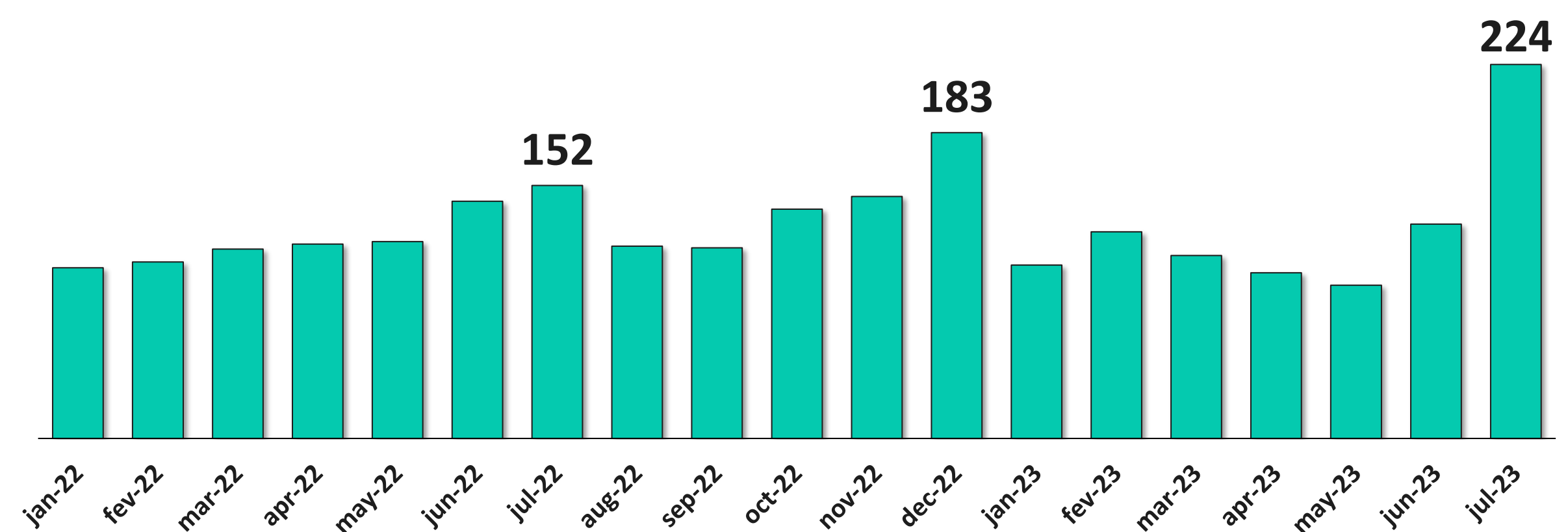
Usuarios registrados (millones)



Transacciones aprobadas acumuladas (millones)



Usuarios activos por mes (miles)



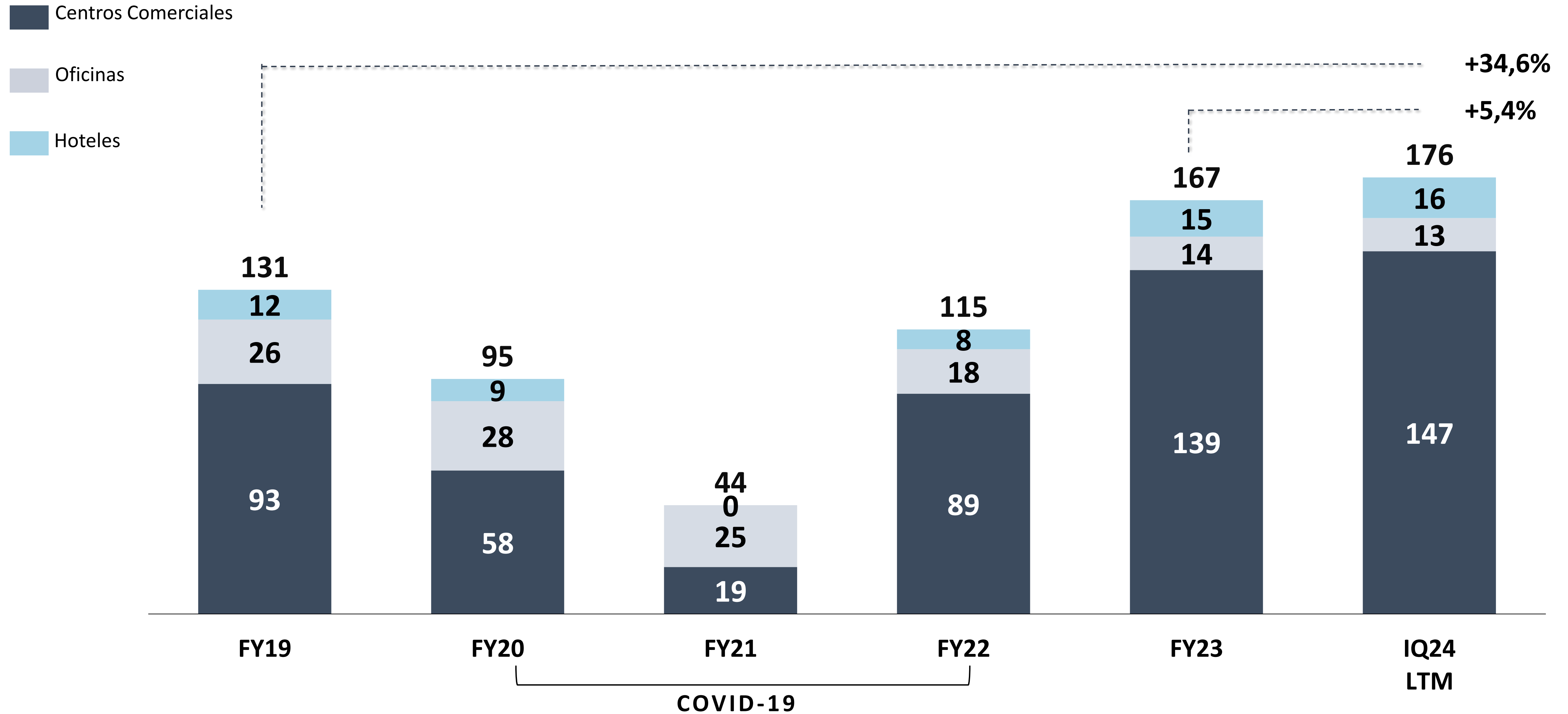


RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS

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

EVOLUCION EBITDA RENTA POR SEGMENTO⁽¹⁾

USD MILLONES



⁽¹⁾ Tipo de Cambio promedio últimos 12 meses al cierre de cada período

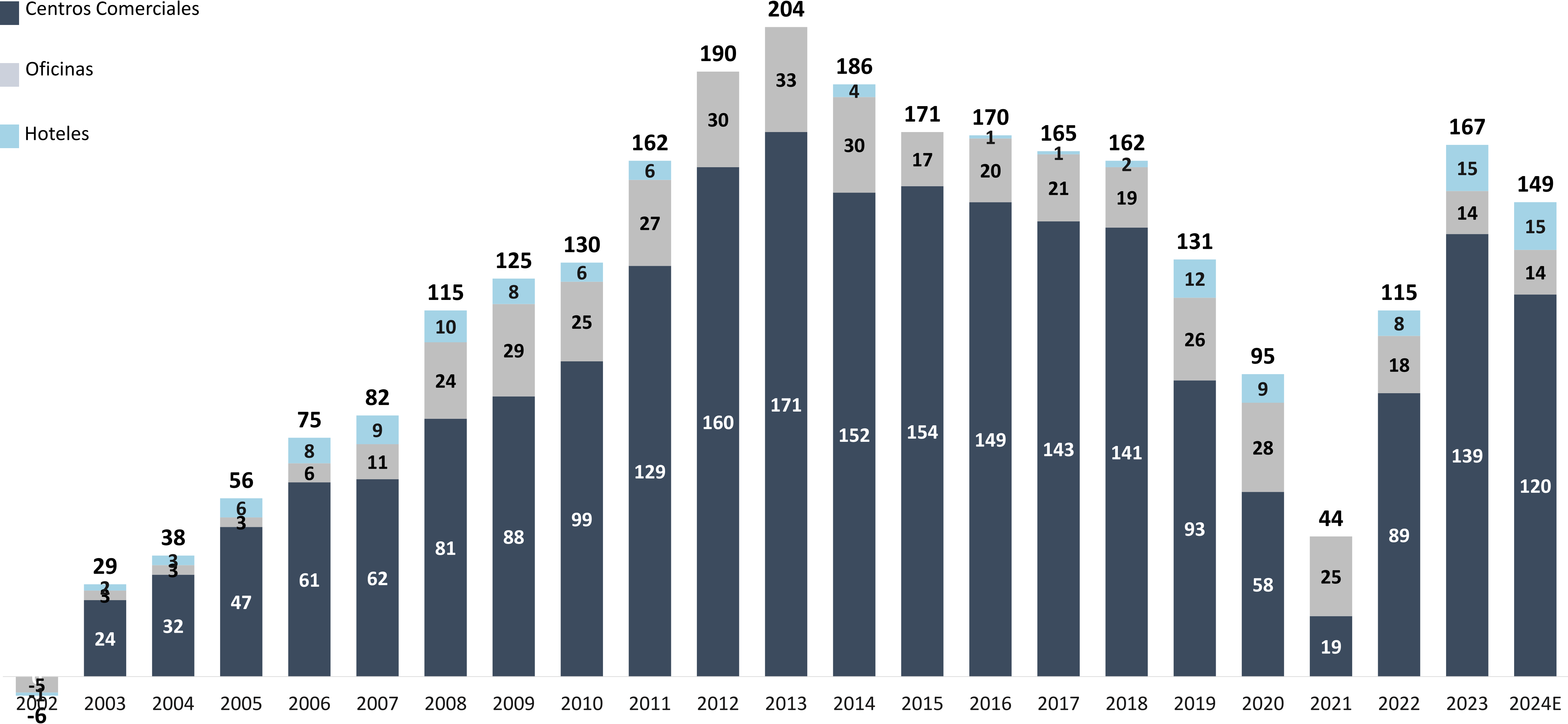
EBITDA DE RENTA HISTÓRICO 2002-2024E

USD MILLONES

Centros Comerciales

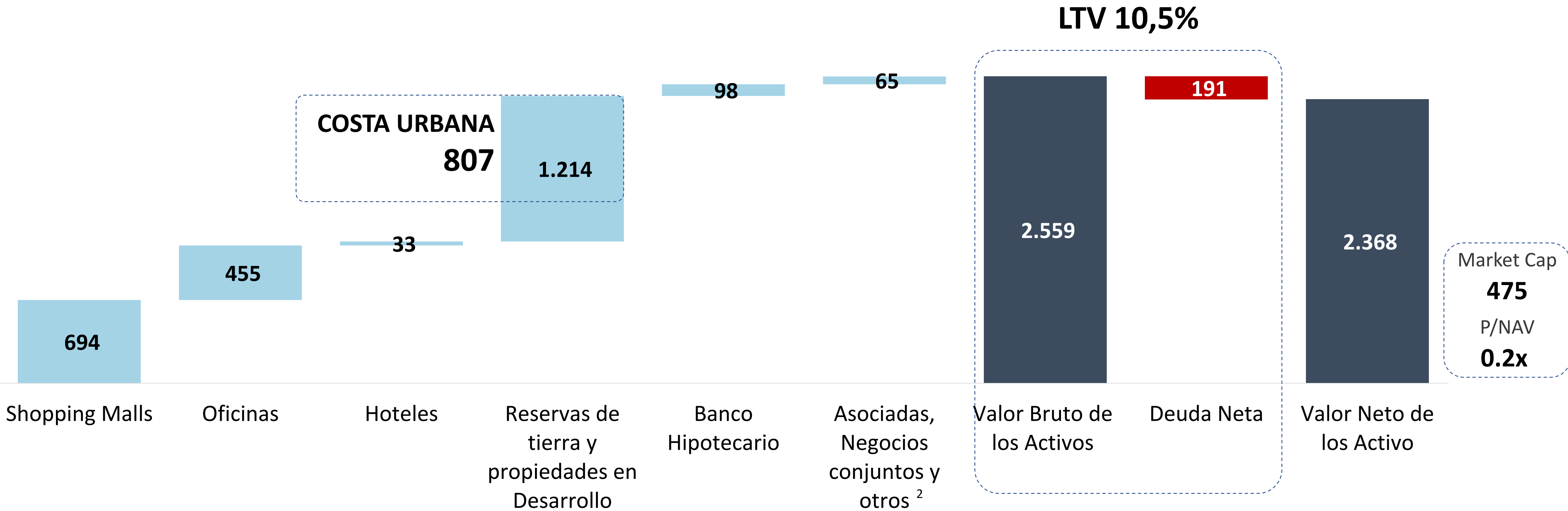
Oficinas

Hoteles



VALOR NETO DE LOS ACTIVOS¹

USD MILLONES (BNA)

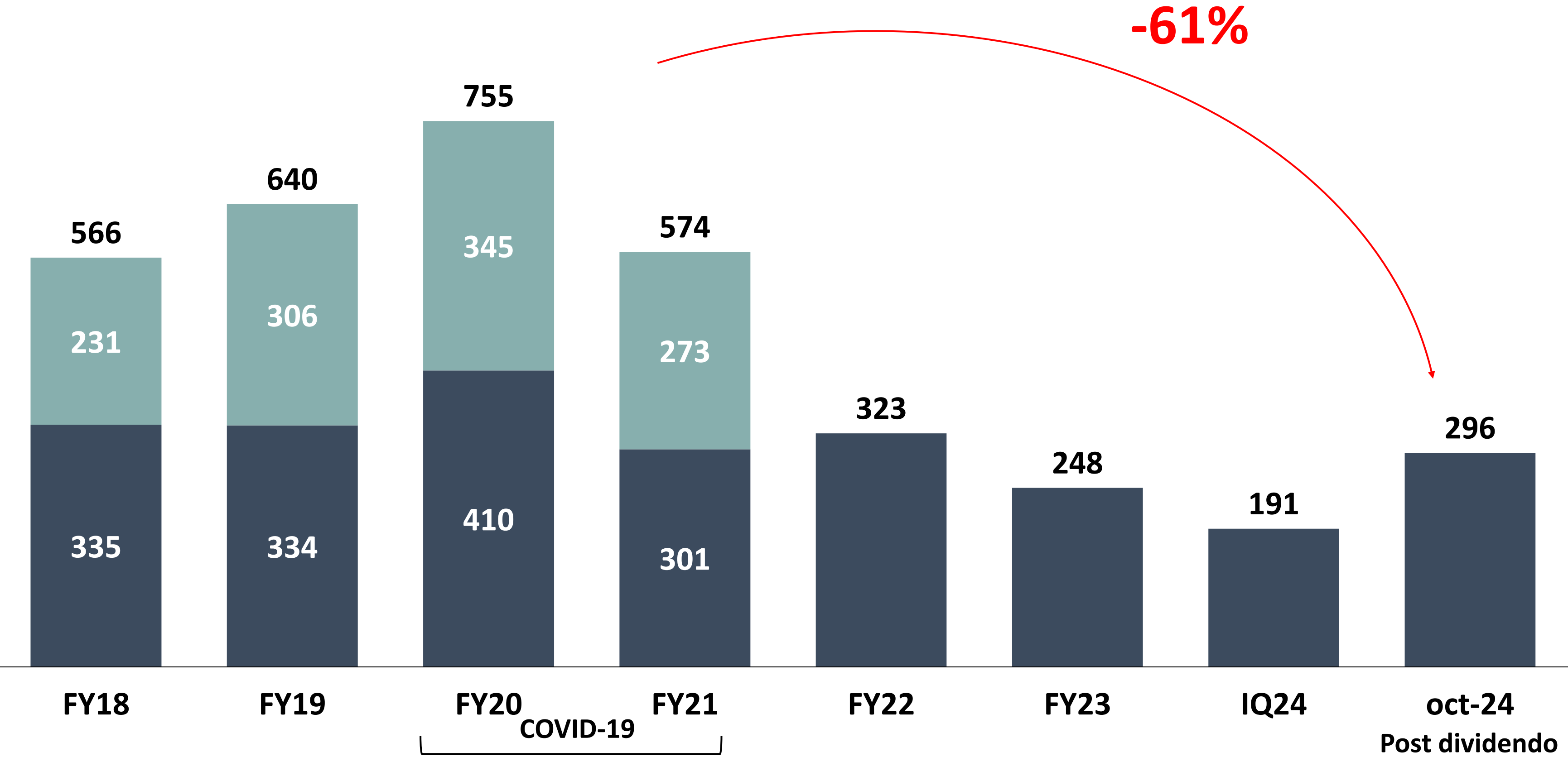


1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia al 30 de septiembre de 2023

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 coniuunto v La Rural. Centros de Convenciones & GCDI como inversión en asociadas, así como otras Propiedades de renta.

EVOLUCIÓN DE DEUDA NETA Y RATIOS

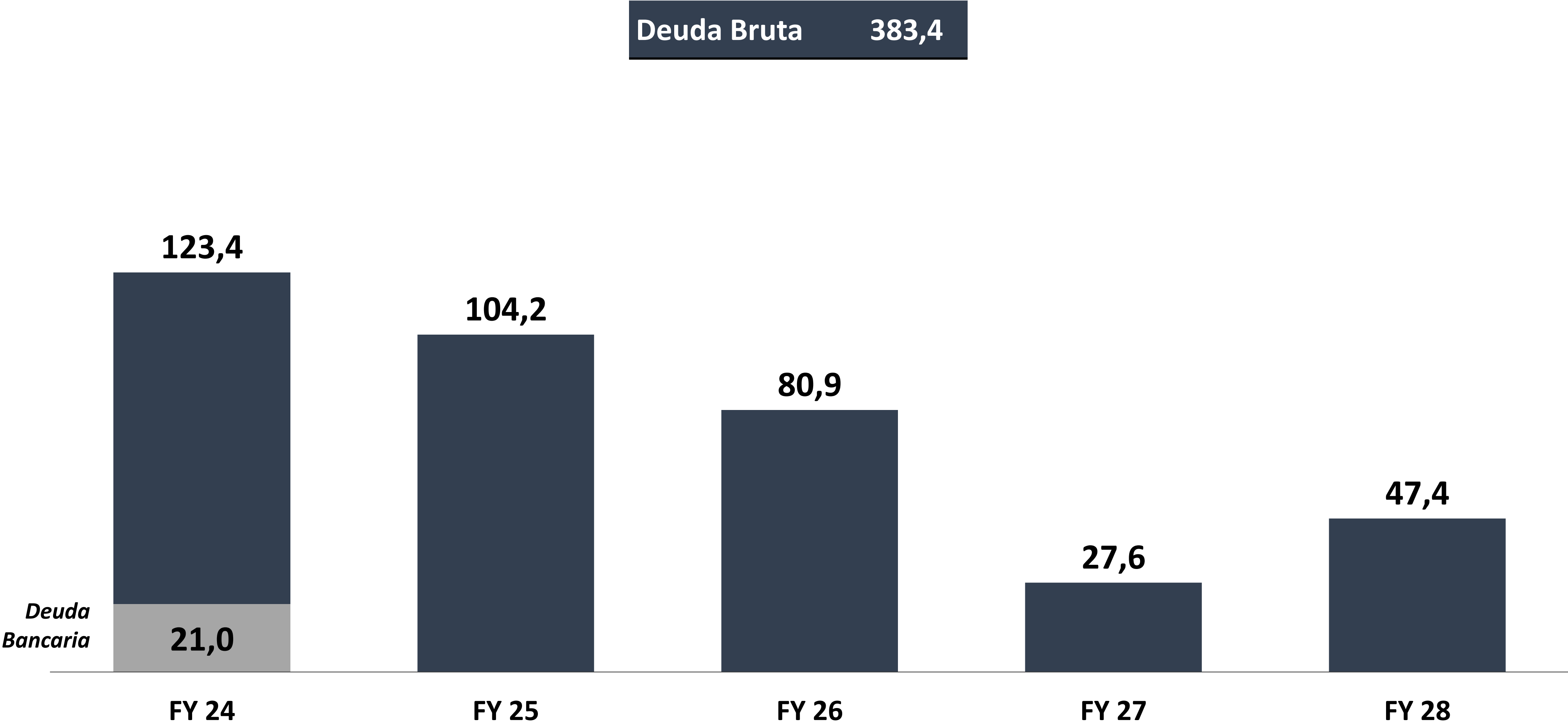
USD BNA MILLONES



DEUDA NETA / EBITDA DE RENTA	13.0x		2.8x		1.5x		1.1x	
DEUDA / ACTIVOS (LTV)	28.0%		13.0%		10.5%		7.5%	
EBITDA / INTERESES	2.0x		5.3x		31.6x		11.8x	

ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA

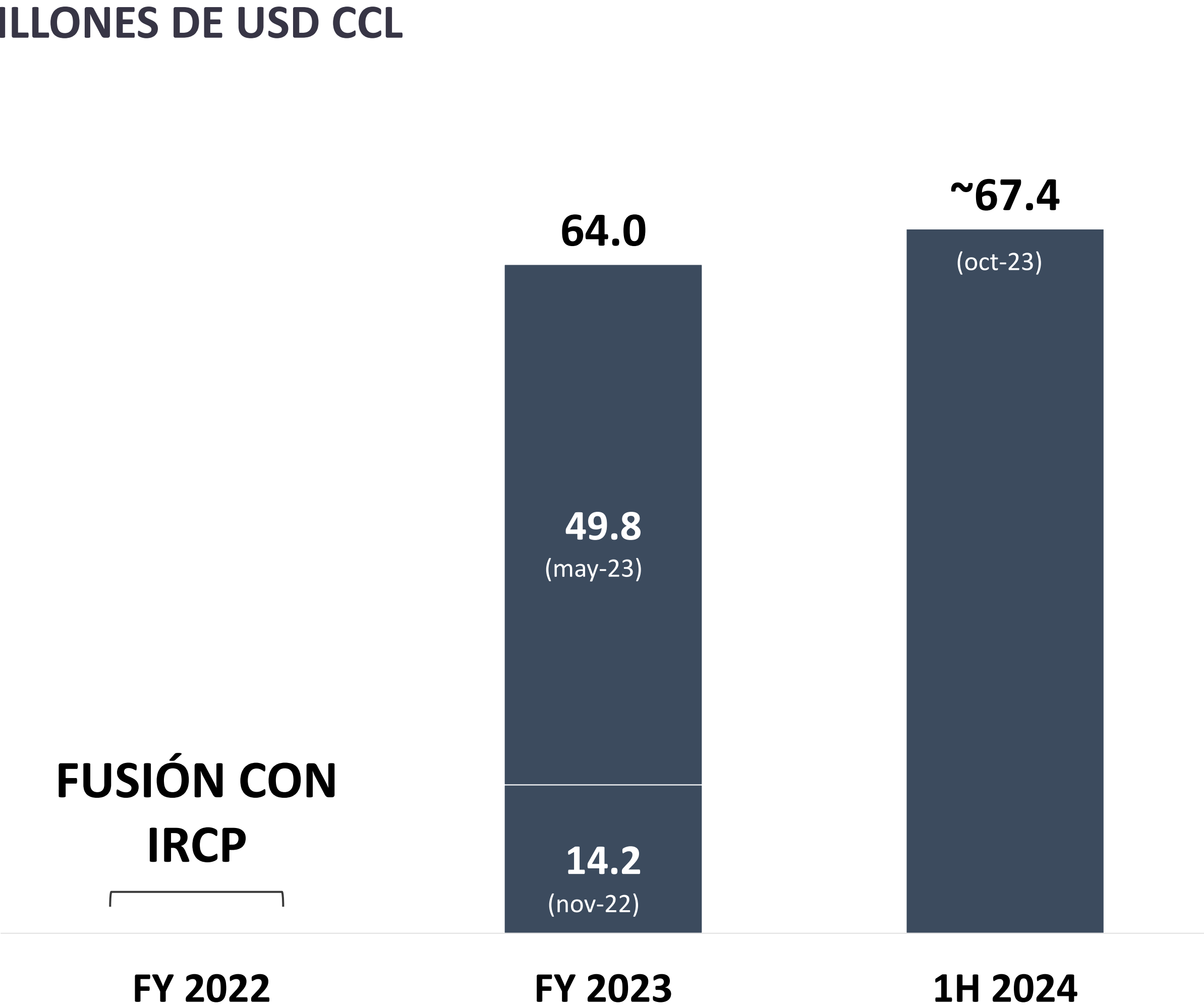
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 - USD MILLONES



DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS (OCT-23)

	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

MILLONES DE USD CCL



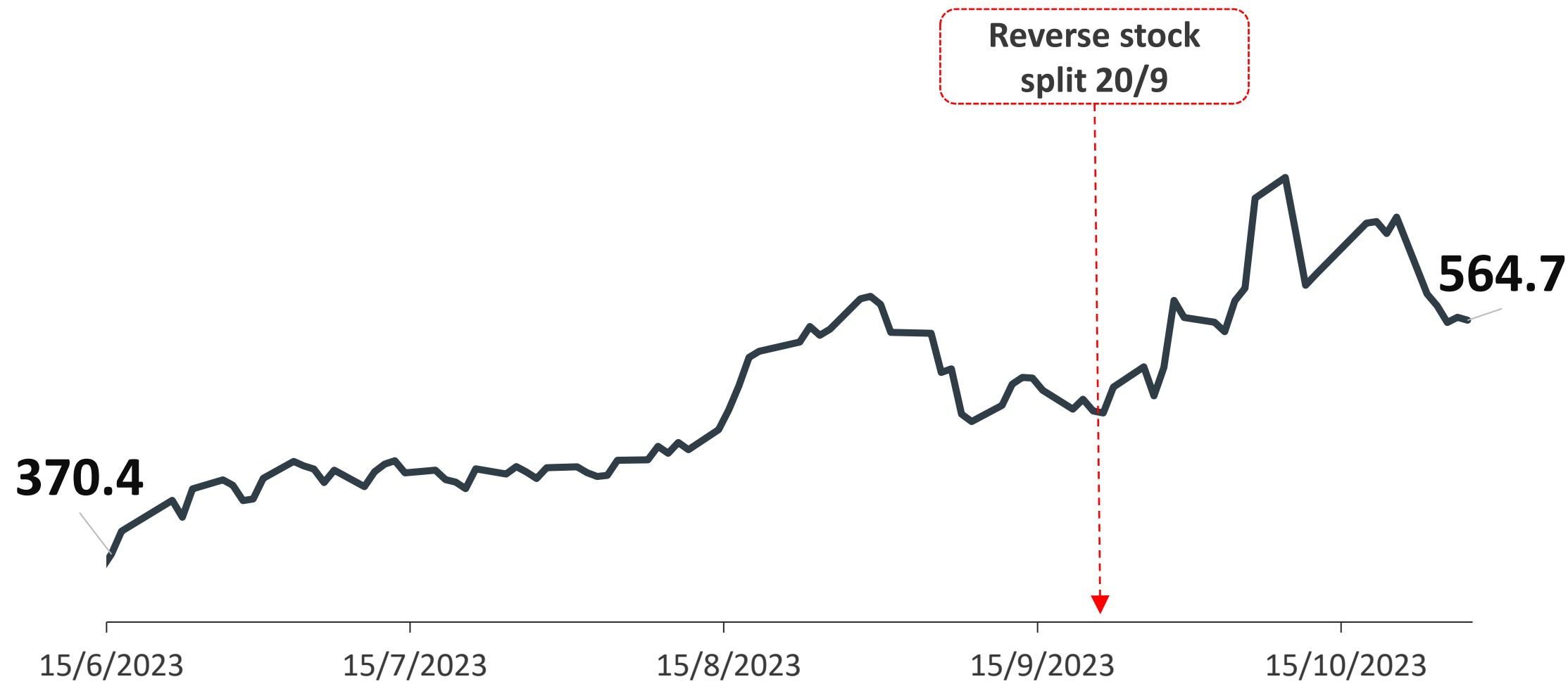
PROGRAMAS DE RECOMPRA DE ACCIONES PROPIAS

	Programa FY 2023 (vigente)
Período	Entre junio y diciembre 2023 extensión a aprobarse por 180 días hasta junio de 2024
Monto máximo a invertir	Hasta ARS 5.000 millones
Precio máximo	Hasta ARS 720 por acción y USD 9 por GDS
Número de acciones recompradas	4.532.583 acciones ordinarias (42,23% del plan y 0,62% del capital social)
Inversión	ARS 2.111,6 millones

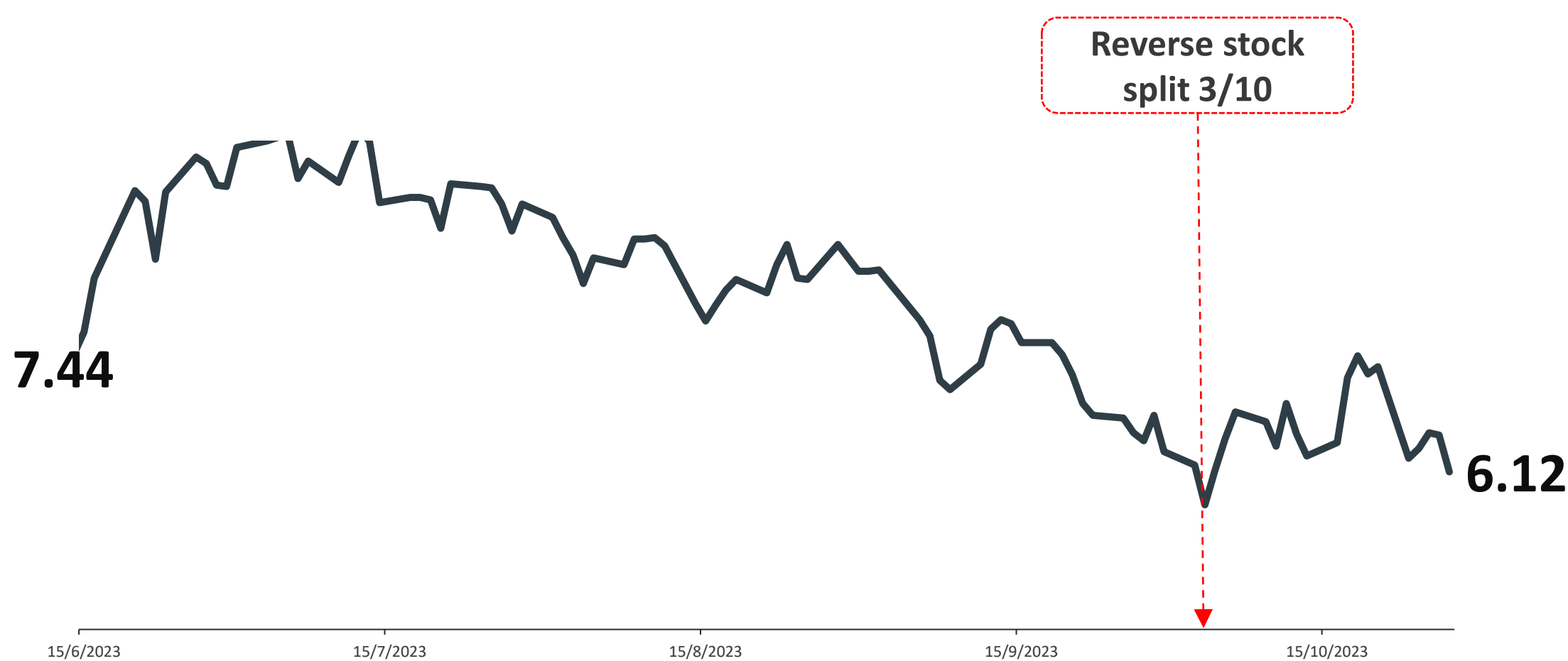
Asamblea de Accionistas del
5 de octubre de 2023
aprobó distribución de
acciones en tesorería
(netas de plan empleados)

12.644.273
1,7% del capital social

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA ACCIÓN ORDINARIA (ARS)



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DEL GDS (USD)



TRACK RECORD DEL GRUPO EN EL MERCADO DE CAPITALES



DE TRANSACCIONES EN EL
MERCADO DE CAPITALES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 18bn



VEHÍCULOS LISTADOS

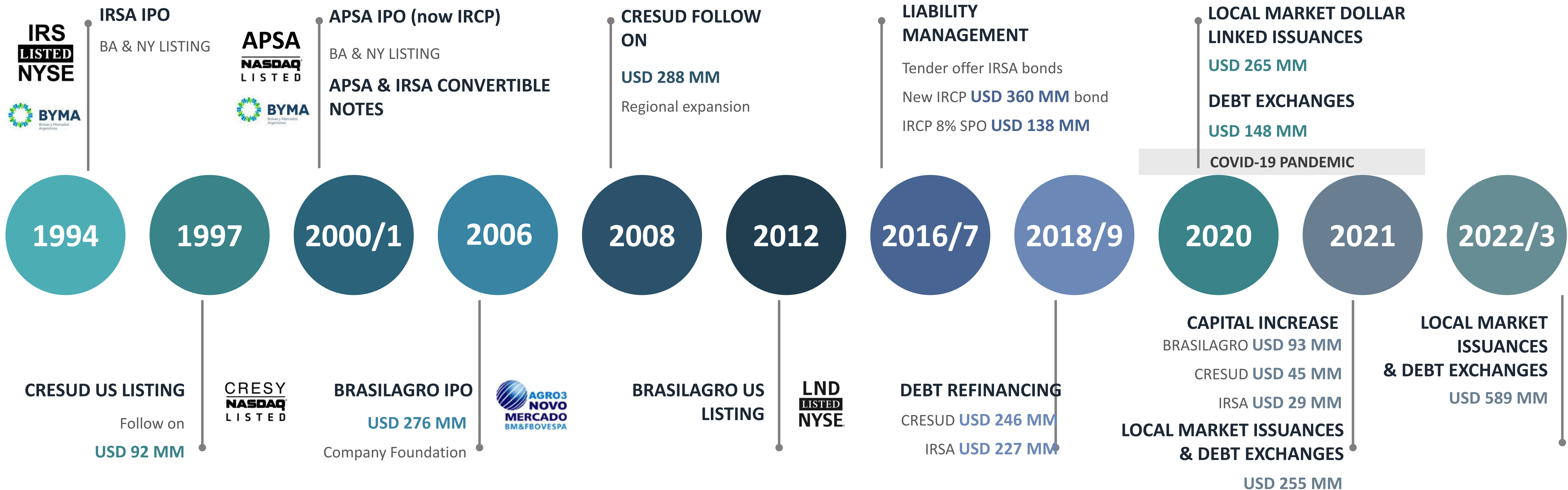
4

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)