



Presentación Institucional

IQ 2025



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
336.884 m2

5 Edificios de oficinas
59.271 m2

3 Hoteles
79.000 m2

**SEGMENTO DE
DESARROLLO**

Ramblas del Plata
866.000 m2 construibles
693.445 m2 vendibles

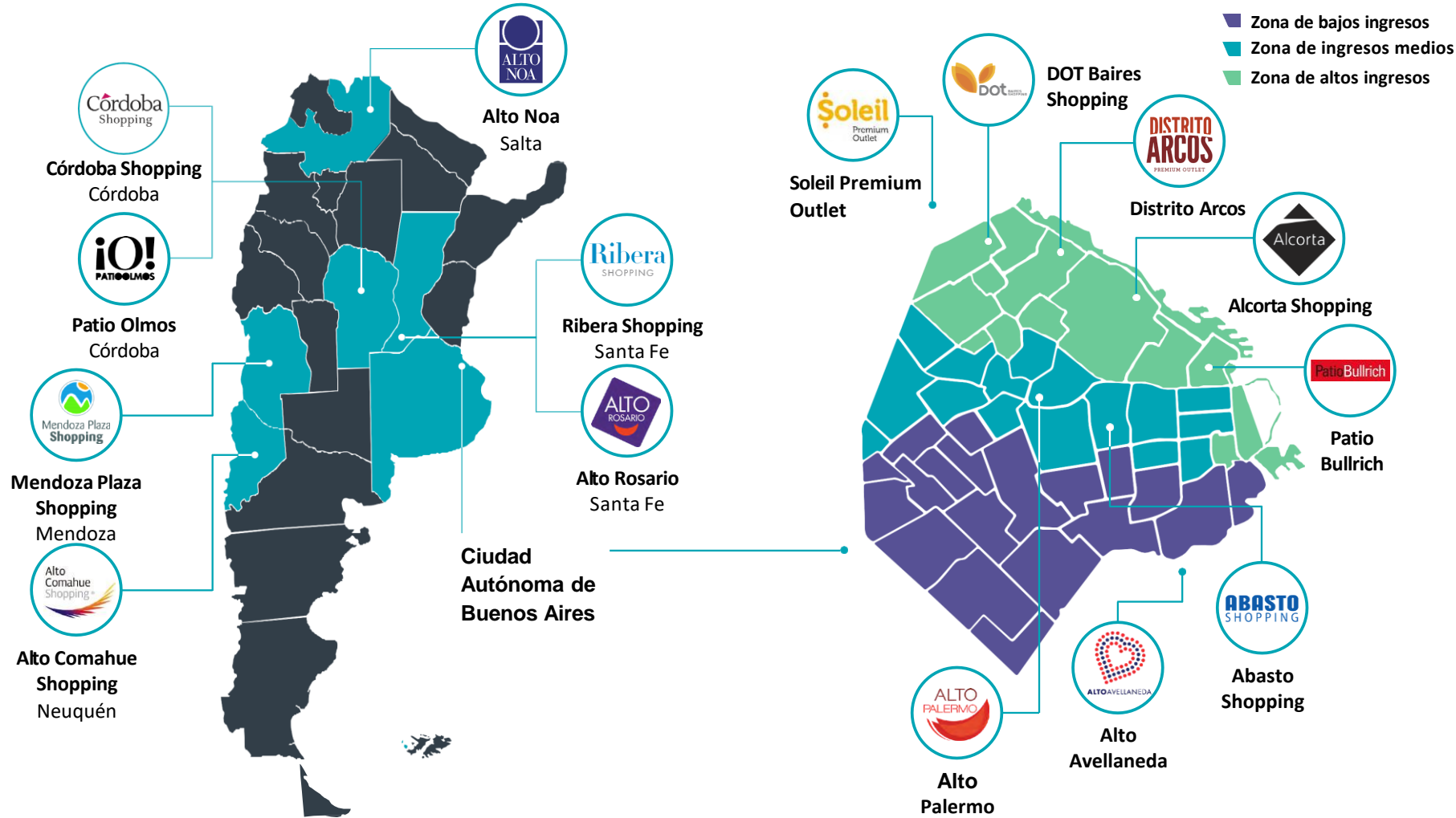
**Otras reservas de
usos-mixtos**

**FINANCIEROS
Y OTROS**



Centros Comerciales

- 15** Centros Comerciales
- 336** m2 de ABL (en miles)
- 1.485** Locales (en miles)
- 97%** Tasa de Ocupación
- 67%** Market Share En la Ciudad de Buenos Aires
- 6** Provincias





Alto Palermo (CABA)



Abasto (CABA)



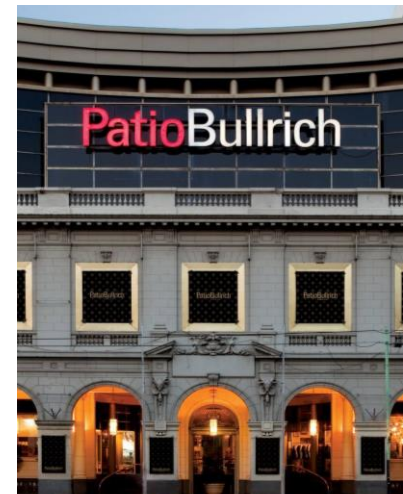
DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

59

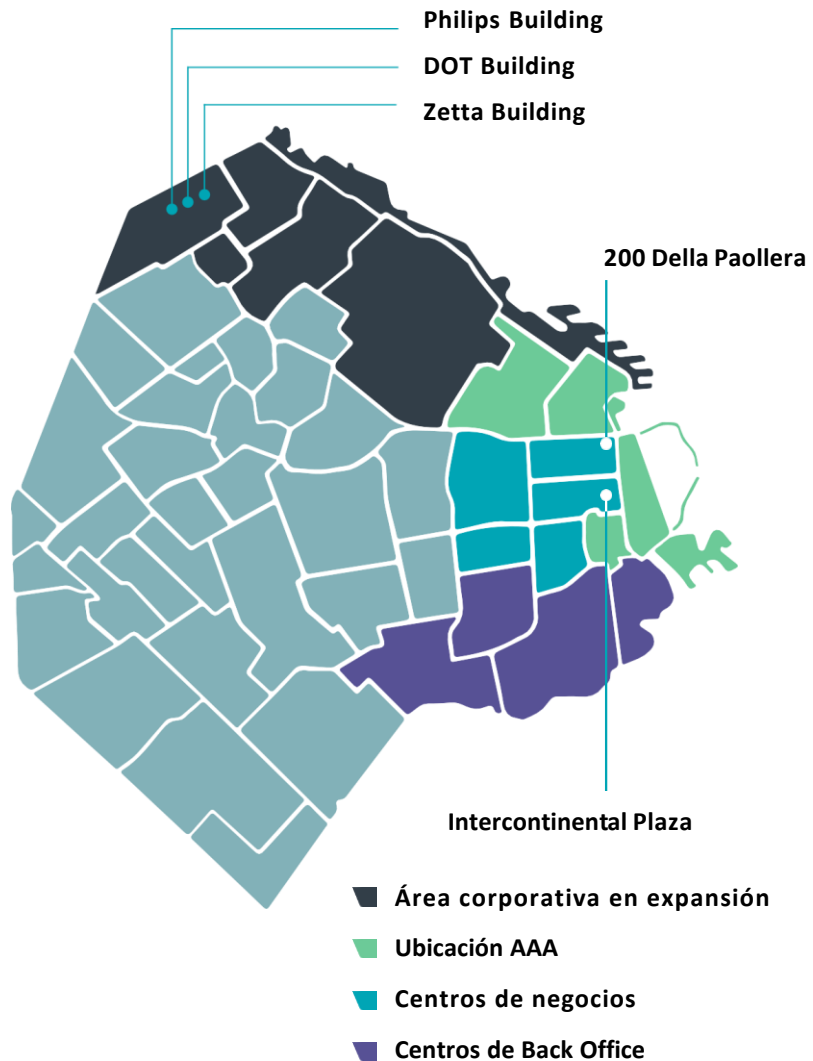
m2 de ABL
(en miles)

98%

Tasa de ocupación
Portfolio A+ y A

~7%

Market Share A+
En la ciudad de Buenos Aires



Zetta Building (CABA)



200 Della Paollera (CABA)



Las mejores ubicaciones

3
Hoteles Premium

79
m2 de ABL
(en miles)

2
Provincias

55%
Tasa de ocupación

718
Habitaciones



Libertador Hotel
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Intercontinental Hotel
Ciudad Autónoma de Buenos Aires

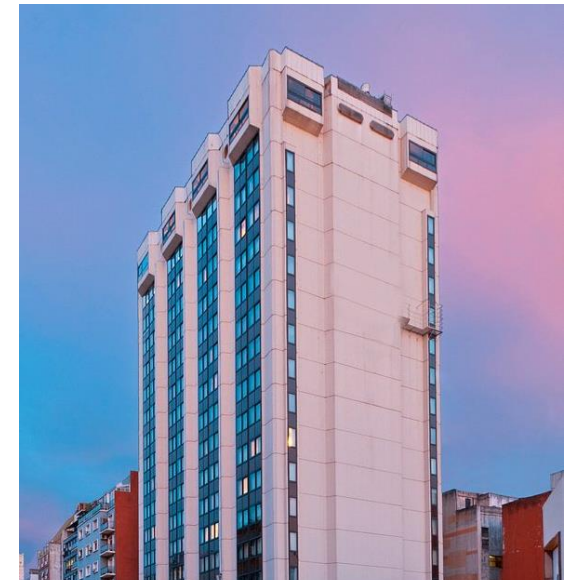
Llao Llao Resort
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel
(CABA)

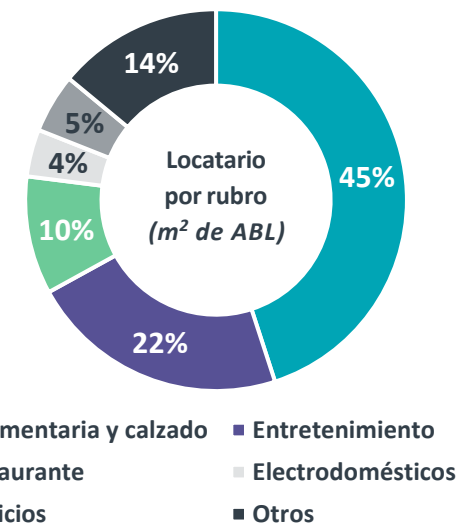
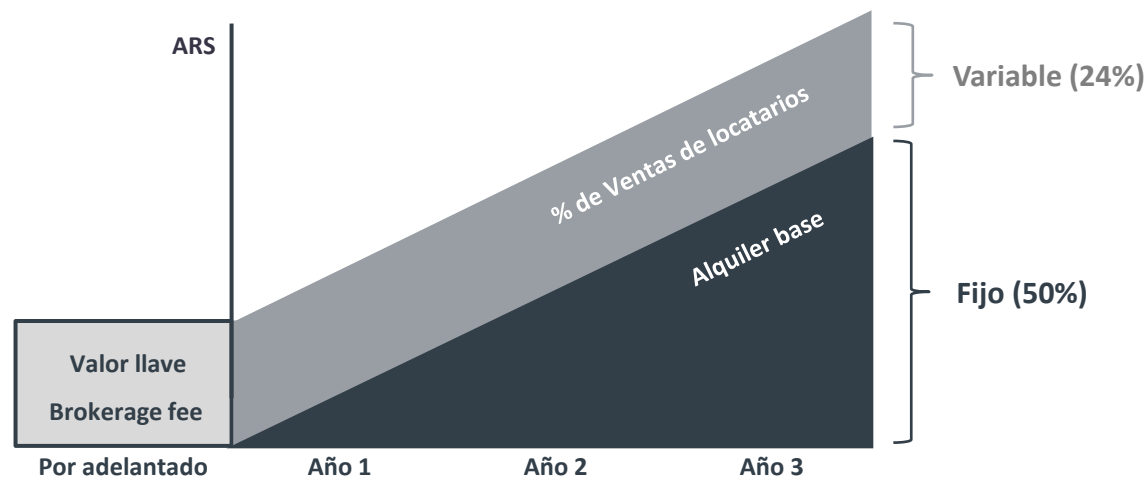


Libertador Hotel
(CABA)

ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

Desglose de ingresos:

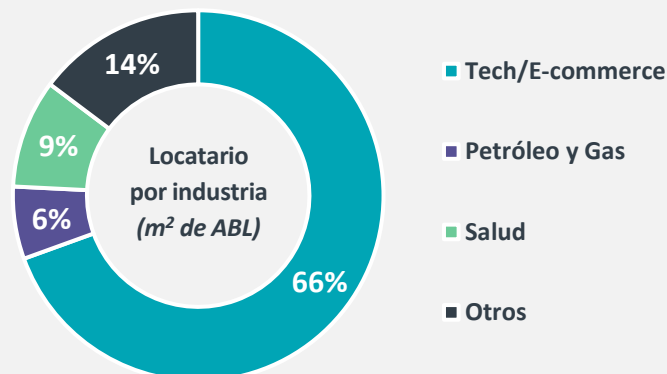
- **74% Ingresos por renta:** La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- **26% Otros ingresos:** Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.



USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

- 3-años plazo promedio
- Contratos denominados en **US dólares**
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado

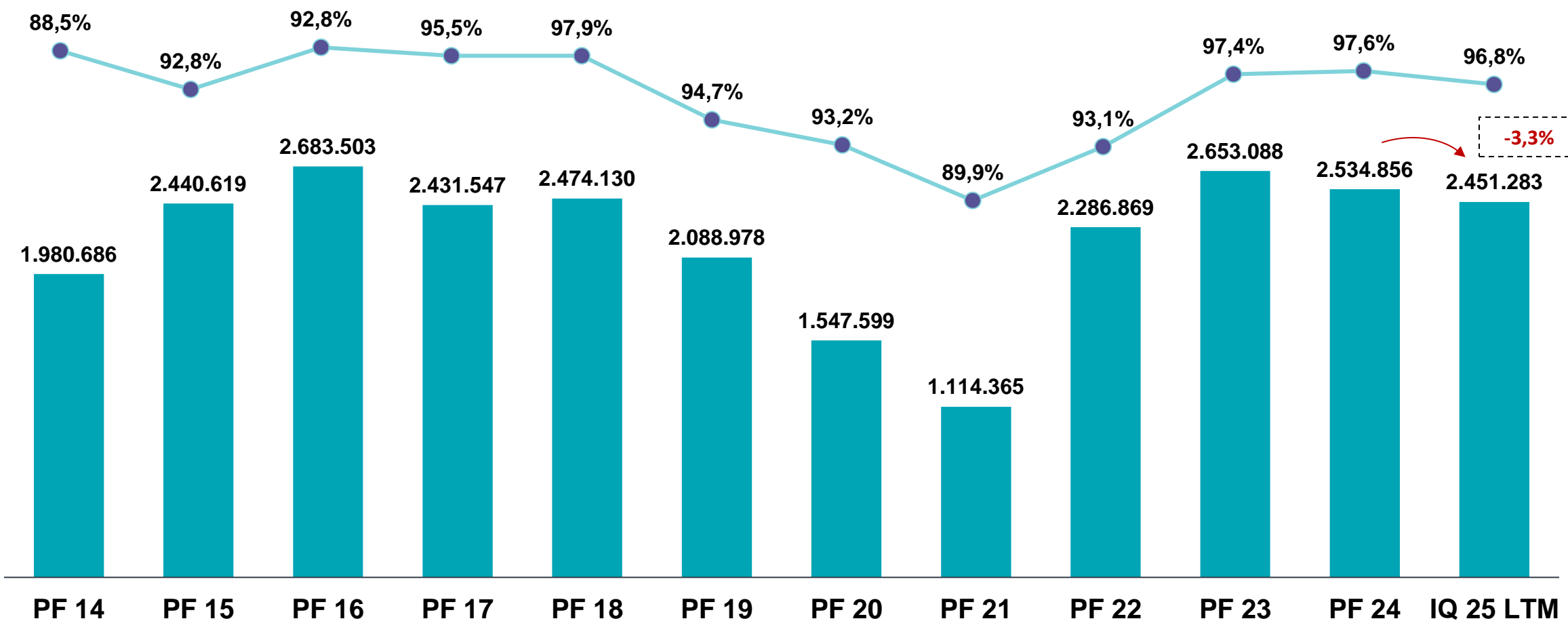


Hoteles

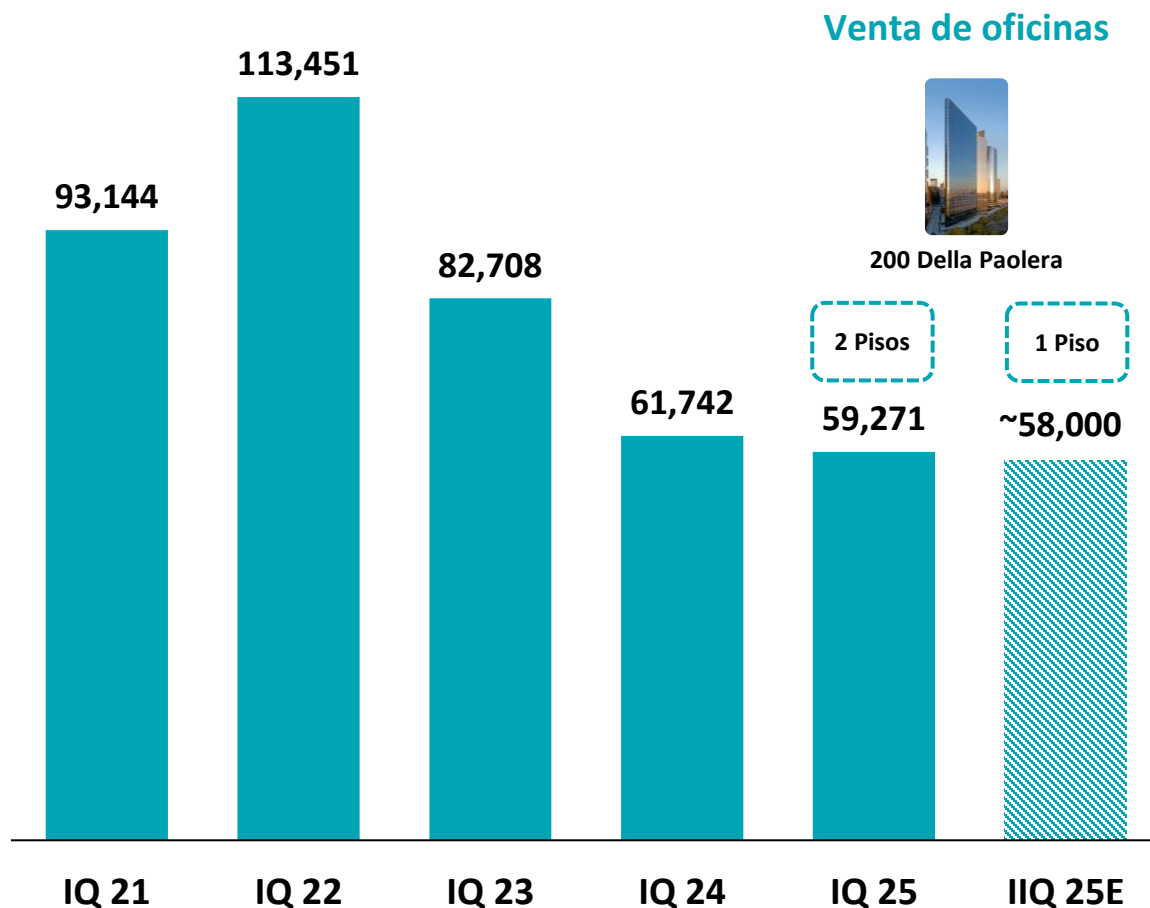
- Ingresos por tarifa
- Ingresos por comidas, bebidas y otros conceptos

Ventas reales de locatarios (ARS MM) y Ocupación (%)

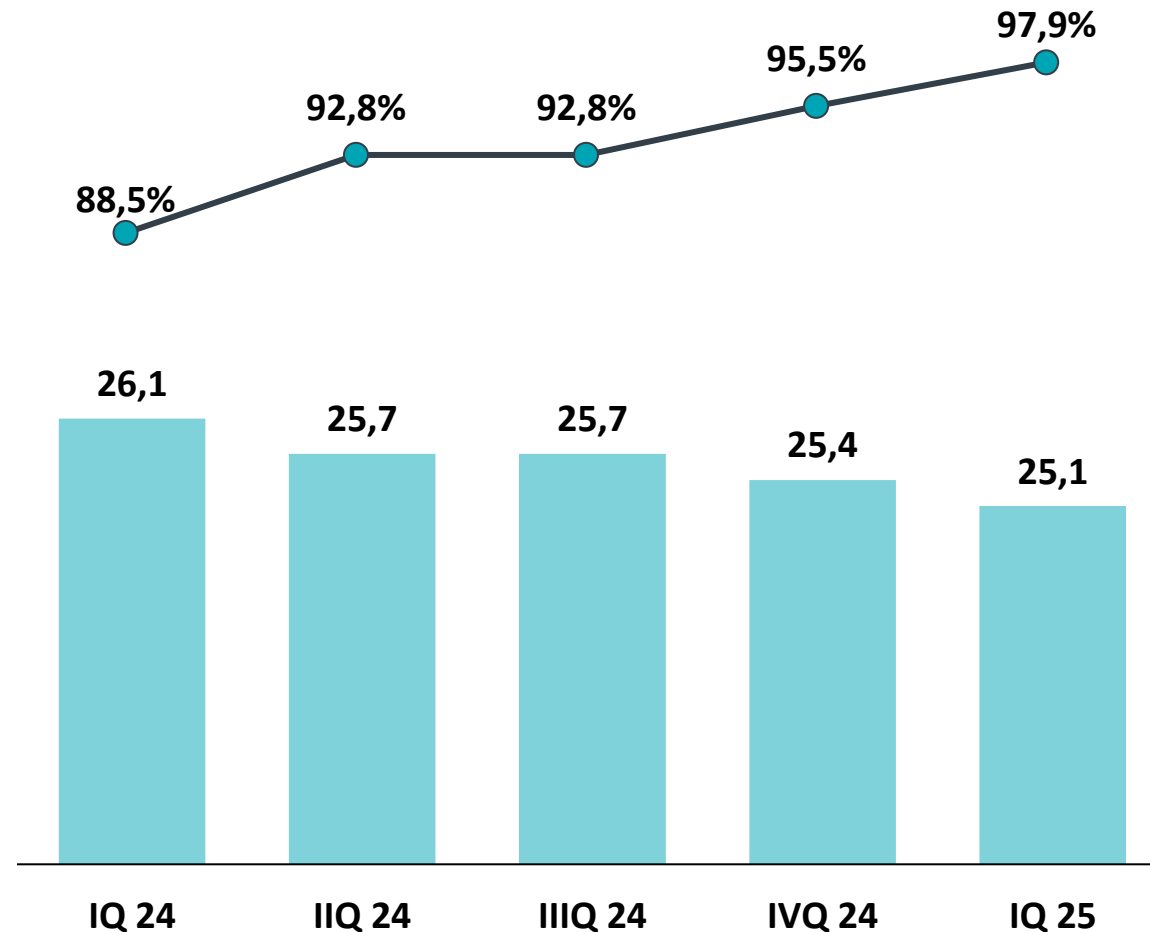
	Δ trim i.a.
IIQ 24	+8,0%
IIIQ 24	-18,5%
IVQ 24	-19,3%
IQ 25	-12,1%



Stock (ABL: m2)



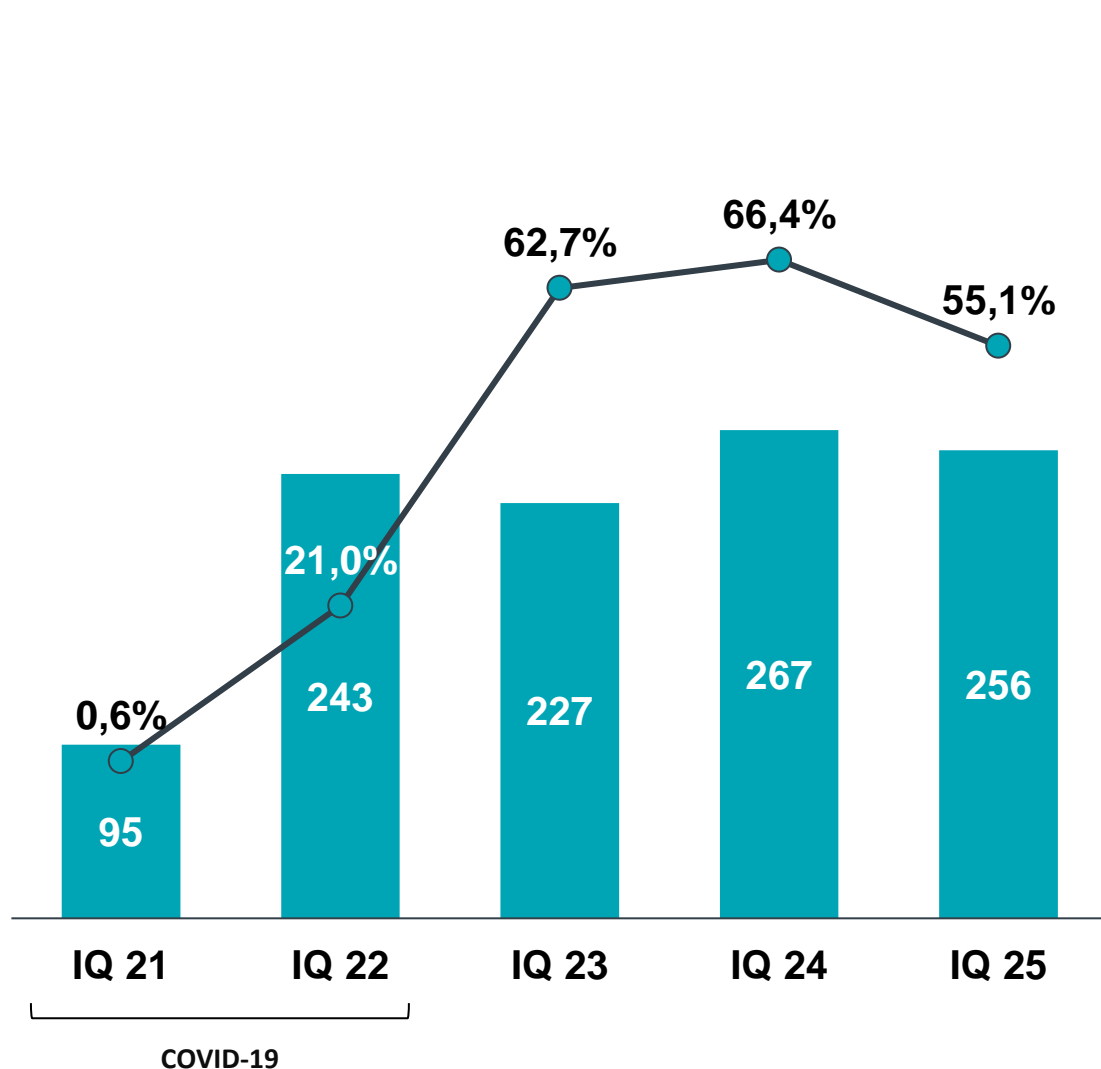
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹



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

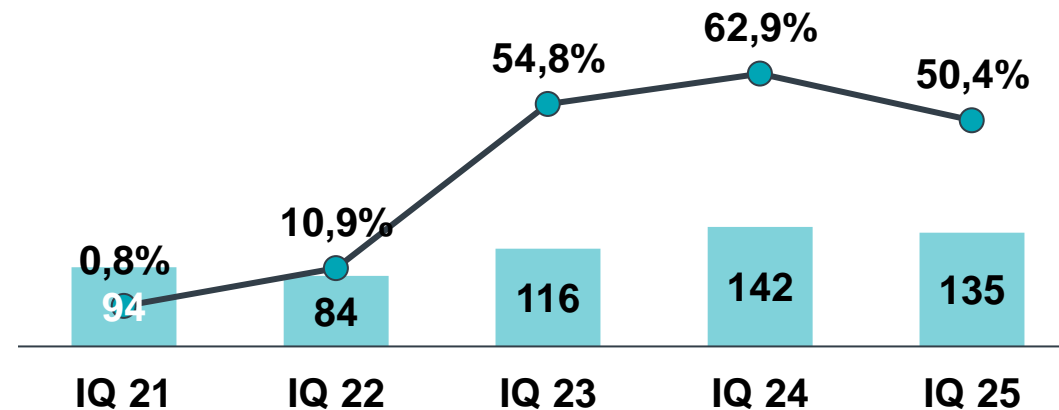
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

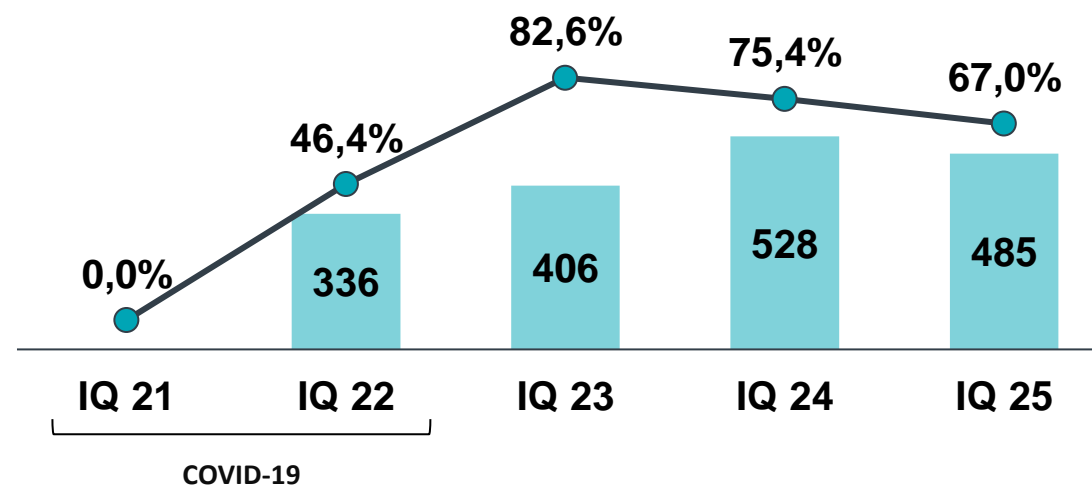


Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



Llao Llao: Rate & Occupancy (USD/room & %)



Inmueble Lindero a Alto Avellaneda (Provincia de BA)

86.861 m2 Superficie total **12,2** Precio de compra
(USD millones)

32.660 m2 Superficie construida



El Shopping de la Zona Sur del Gran Buenos Aires



Ranking de Alto Avellaneda dentro de nuestros shoppings:

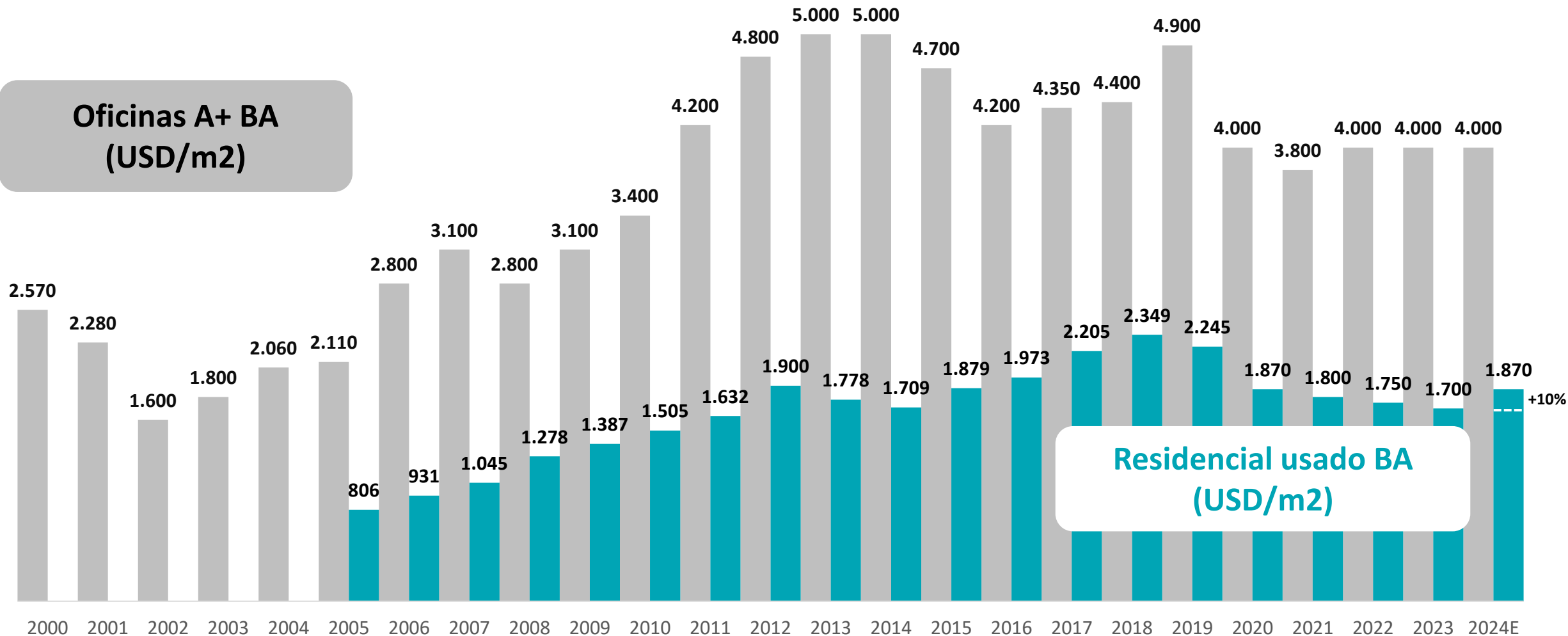
- #4** Ventas
- #4** Superficie de ABL
- #4** Cantidad de Público



Plan de Capex



**Oficinas A+ BA
(USD/m2)**

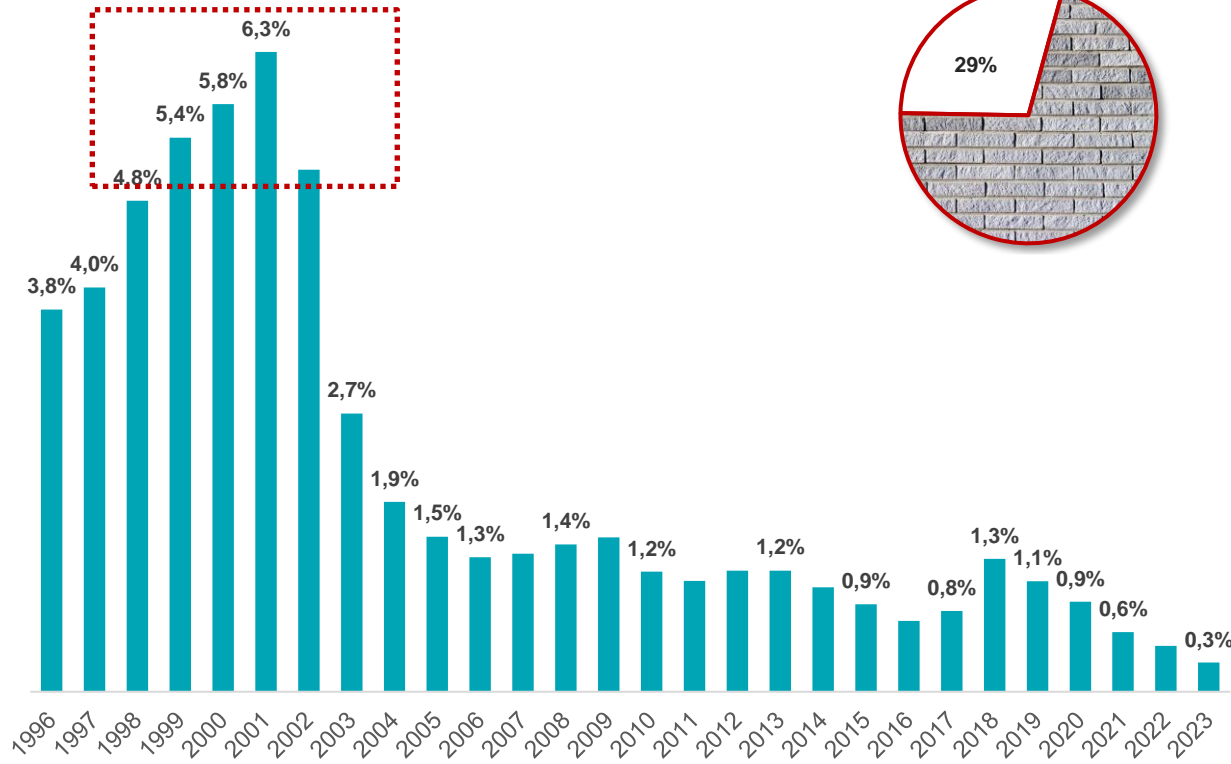


**Residencial usado BA
(USD/m2)**

Evolución de hipotecas

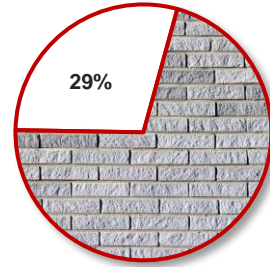
(% PBI)

Niveles máximos en los '90s



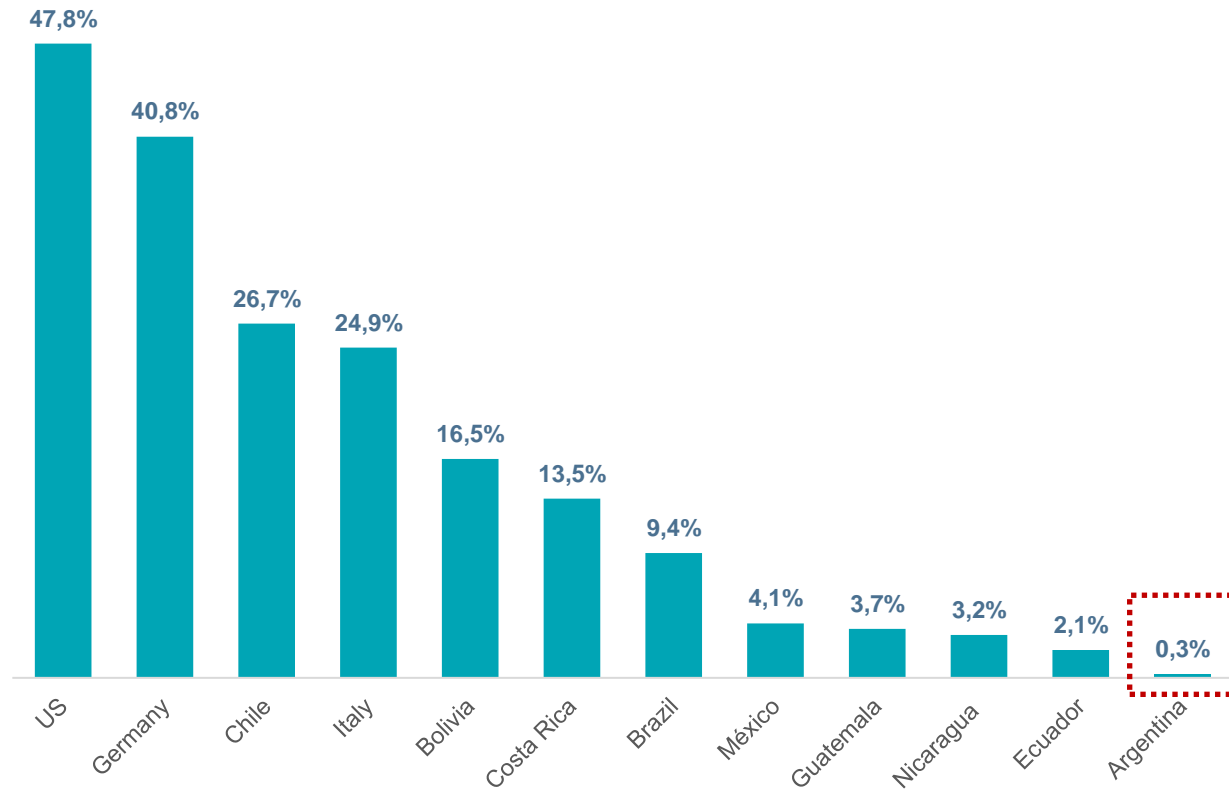
Déficit habitacional de Argentina

3,5mm viviendas

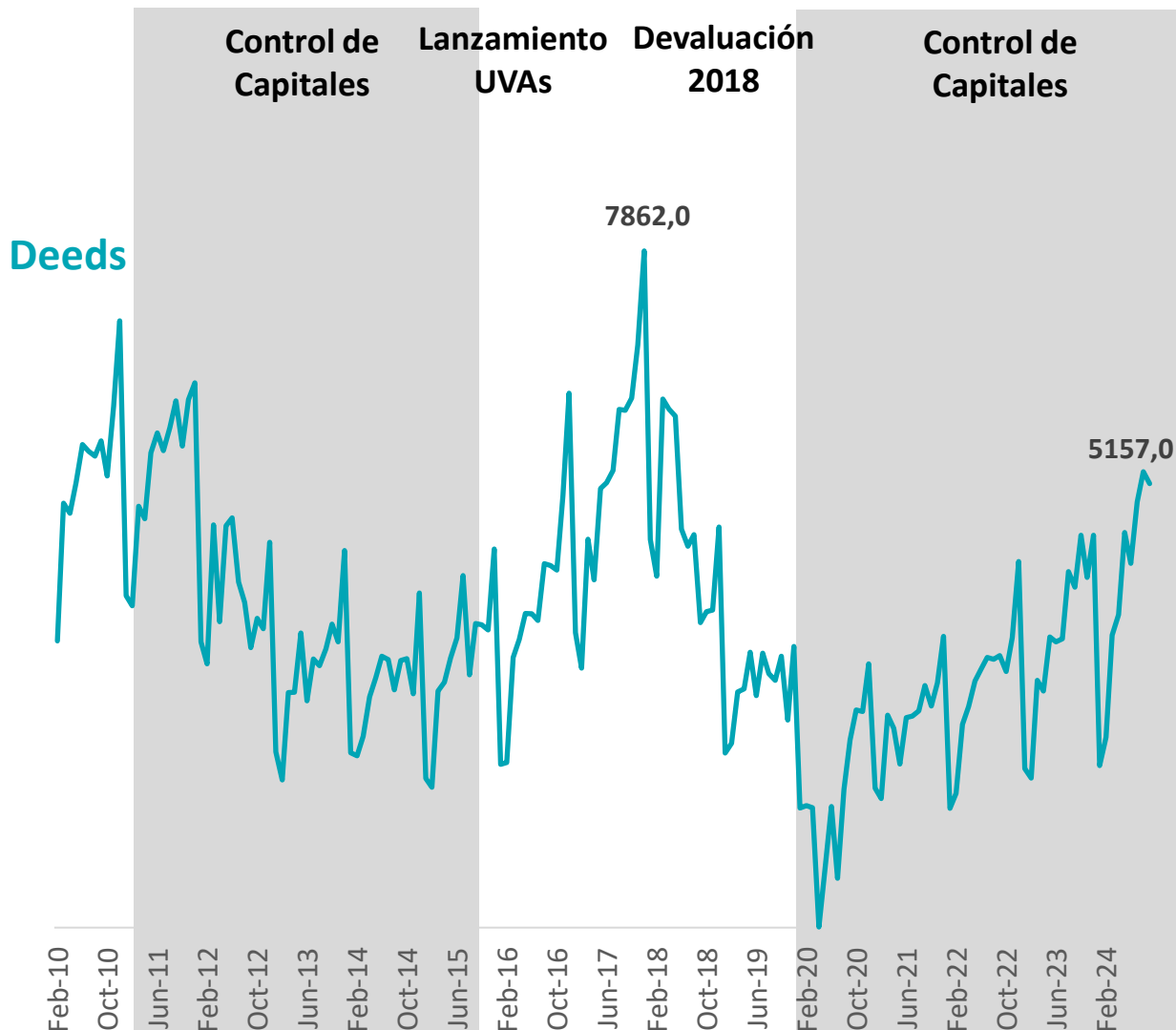


Hipotecas comparado con otros países

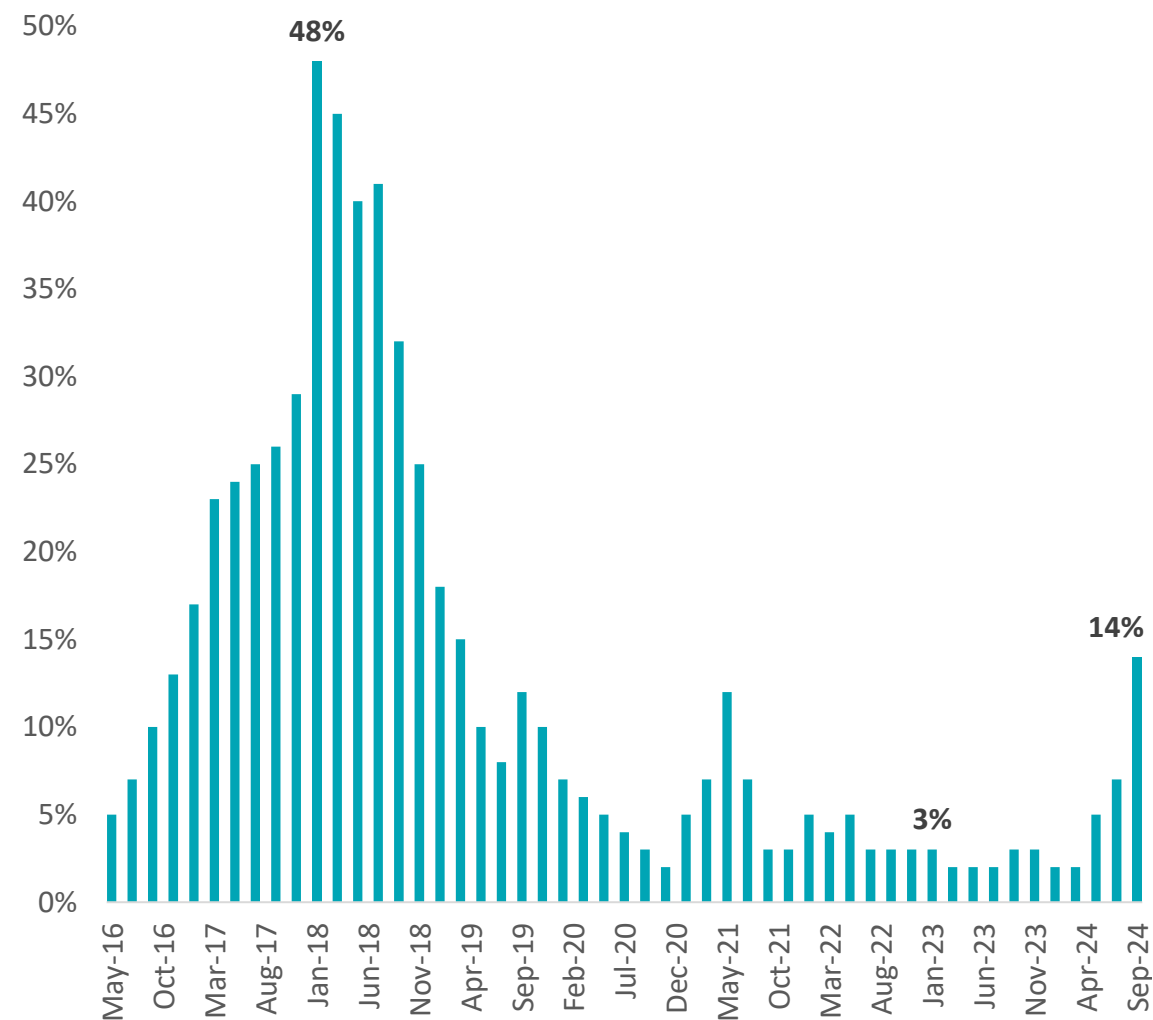
(% PBI)



Evolución de Escrituras en la Ciudad de BA

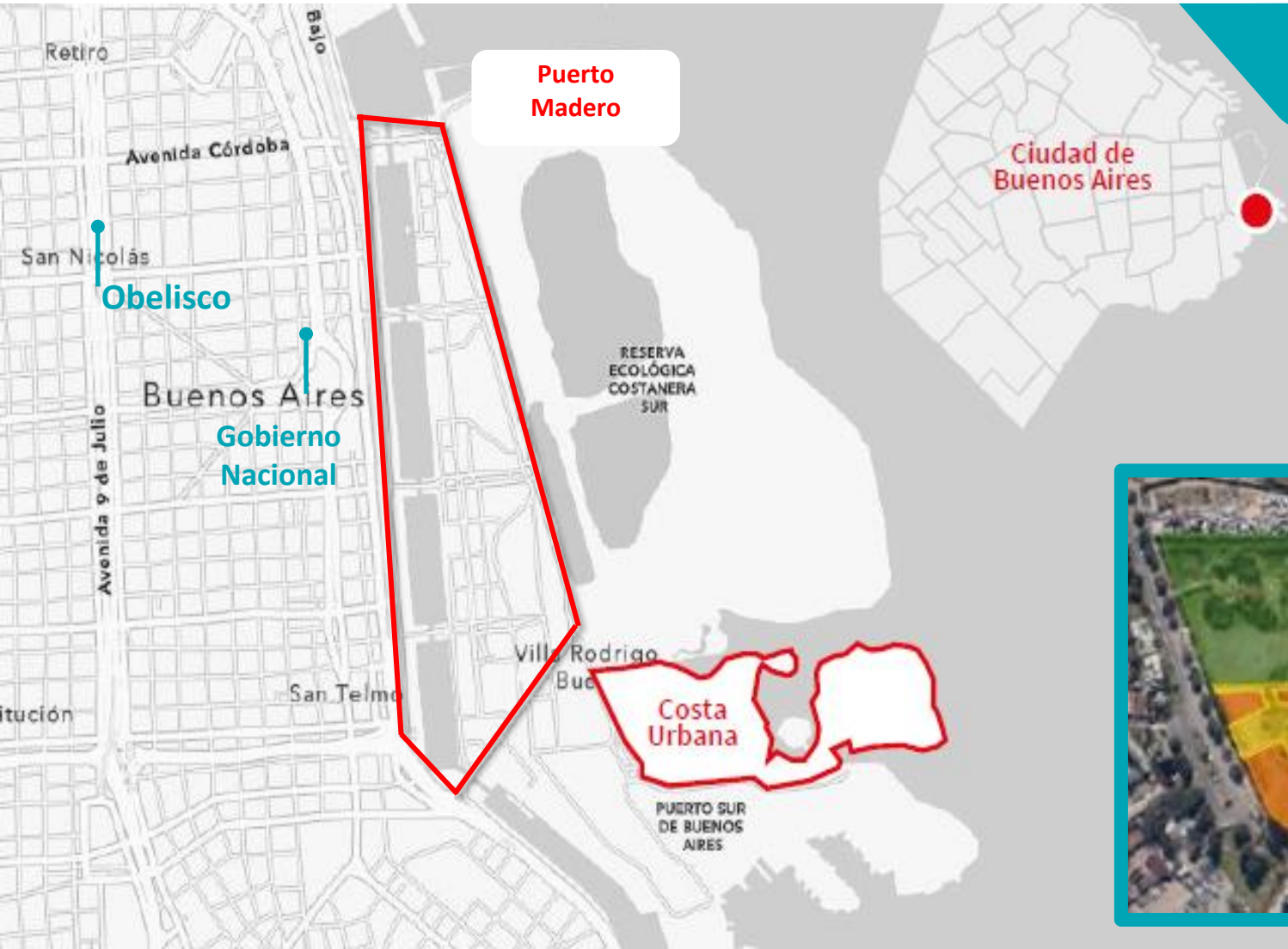


Escrituras con crédito hipotecario en BA (%)



Fuente: Colegio de Escribanos, CABA; Reporte Inmobiliario.

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



Ramblas del Plata

Ex Costa Urbana

866.806 m2 construibles

693.445 m2 vendibles

+10,000 nuevas viviendas

Proyecto Edificio "Del Plata": *Renders Preliminares*

35.000
m2 vendibles

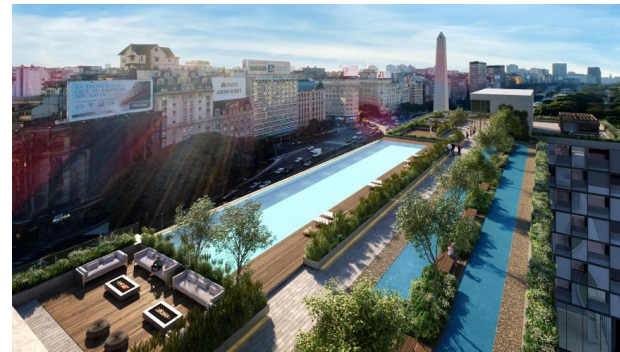
14
Pisos

720
Departamentos

4
Subsuelos de
cocheras



November 24: Lanzamiento comercial de Casa FOA, exposición de diseño y arquitectura premium en Buenos Aires.



Proyecto "La Plata": *Renders Preliminares*

78.000

m2

~100.000

m2 construibles (en miles)

22.000

m2 de Shoppings



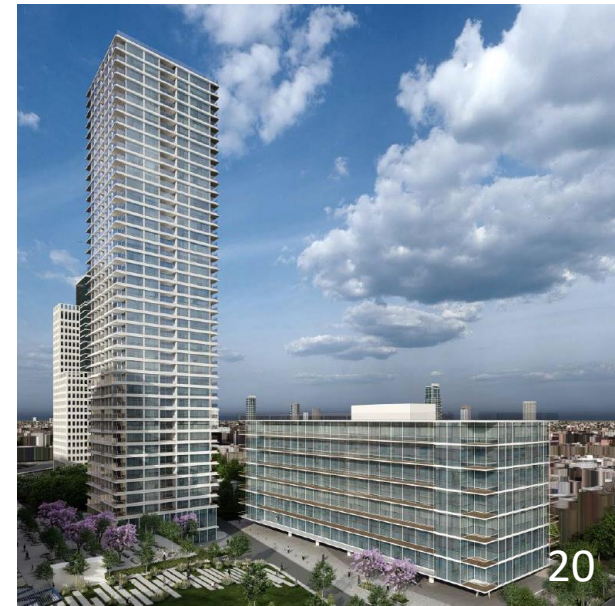
Ciudad de Buenos Aires

La Plata

La Plata es la 5ta ciudad más poblada de Argentina sin centros comerciales.



Proyecto "Polo Dot": *Renders Preliminares*



Polo Dot Office Park: *Renders Preliminares*



Edificio DOT

DOT Baires Shopping

DOT Connection (planning status)

Edificio Zetta

Edificio Exa (planning status)

Edificio Giga (planning status)

Edificio Phillips (future recycling)

15

Reservas de tierra

15,8

Superficie total
(mm m2)

6,9

Superficie construible
(mm m2)

Luján Plot
(Buenos Aires)



Caballito
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



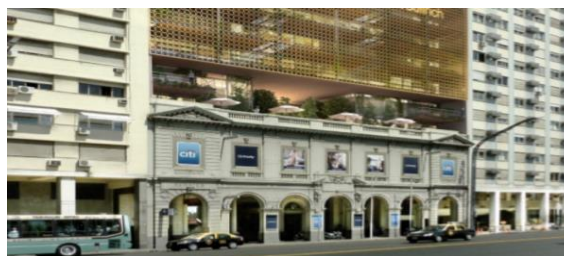
La Adela
(Buenos Aires)



Montevideo
(Uruguay)



Patio Bullrich Mall Expansion
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Córdoba plot
(Córdoba)



Intercontinental II
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Abasto Towers (Barter Agreement)
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Alto Palermo
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Beruti
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Paseo Colón
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Certificación Leed Edificio “200 Della Paolera”

72%

Del portfolio premium de oficinas leed están certificadas.



Inversión Social



+100

Acciones sociales

ARS 500 MM

Inversión social PF24

+100

Relación con ONGs

3 centros comerciales de la Ciudad de Buenos Aires obtuvieron el Sello Verde por sus prácticas de gestión de residuos.



Alto Palermo (CABA)

Patio Bullrich (CABA)

Alcorta (CABA)

Sólida trayectoria en el mercado de capitales



IRSA es parte del Índice de Sustentabilidad de BYMA



SUSTENTABILIDAD EN BYMA
INDICE ESG-D BYMA



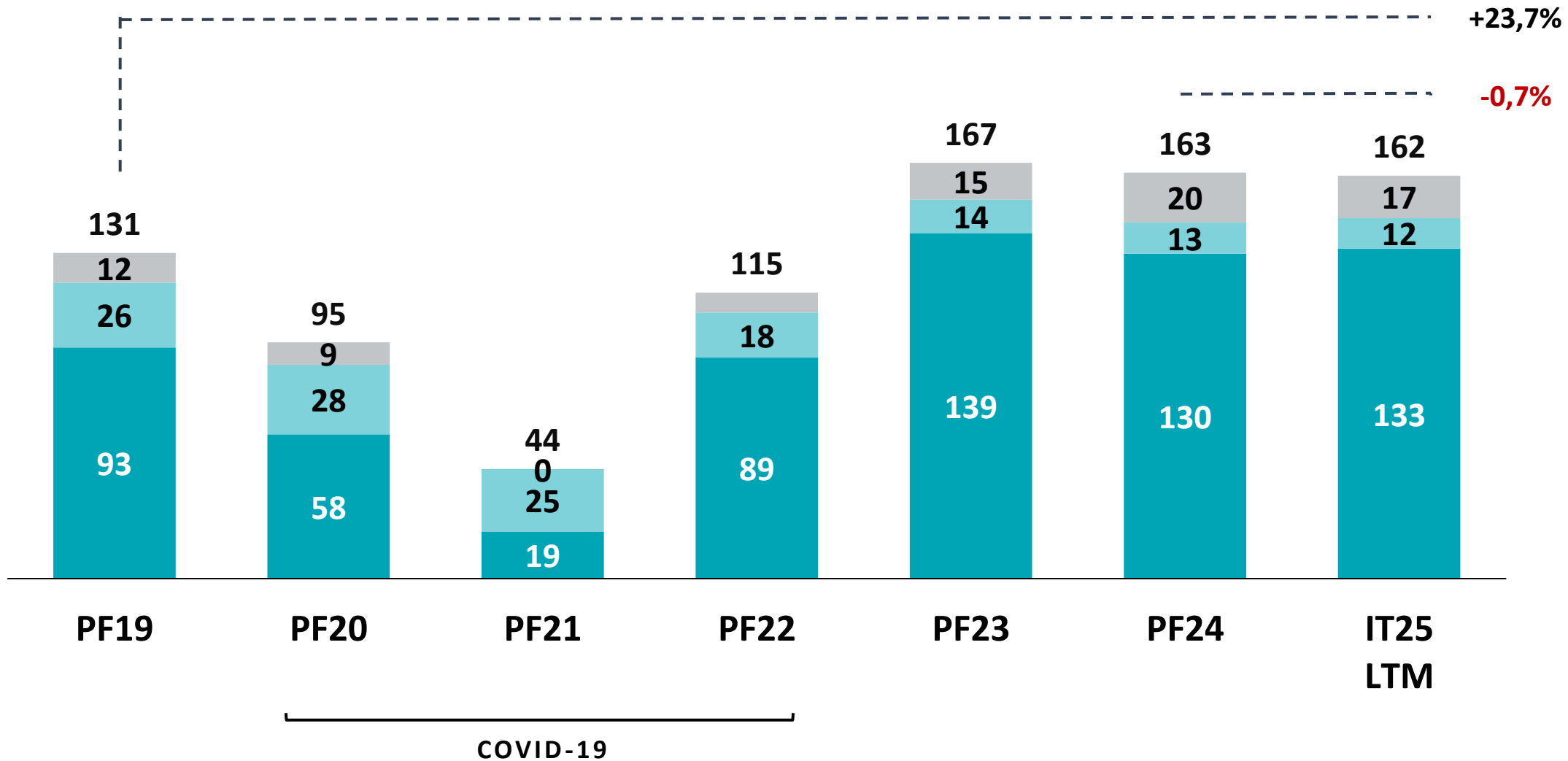


Performance Financiera



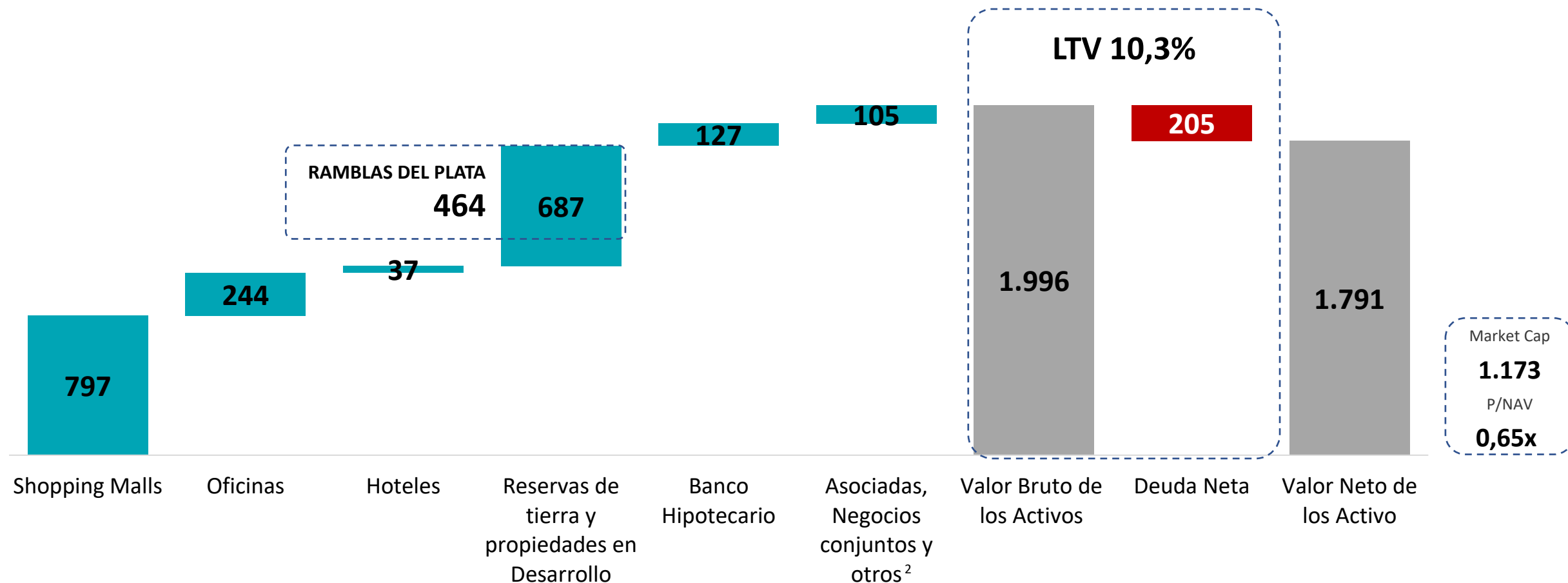
Evolución de EBITDA de Segmentos de Renta (En USD millones BNA)

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



Valor neto de los activos (NAV)¹

USD millones (FX oficial)



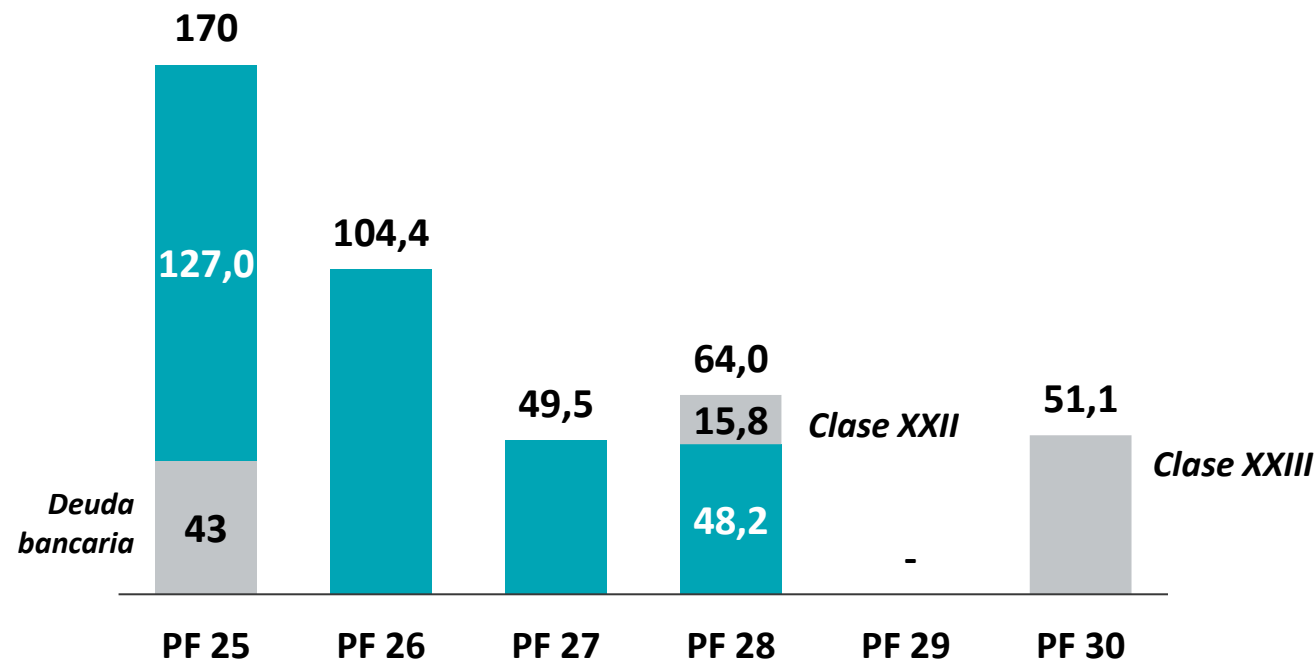
1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia al 30 de septiembre de 2024.

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.

Al 30 de septiembre de 2024 (USD millones)

Deuda bruta	379,4
Deuda Neta* <small>*Posterior al dividendo</small>	297,4
Ratios	
Deuda Neta / EBITDA de Renta	1,82x
LTV (Deuda / Activos)	14,3%
Ratio de cobertura (EBITDA / Intereses)* <small>*Posterior al dividendo</small>	8,6x

Esquema de Amortización (Oct-24)



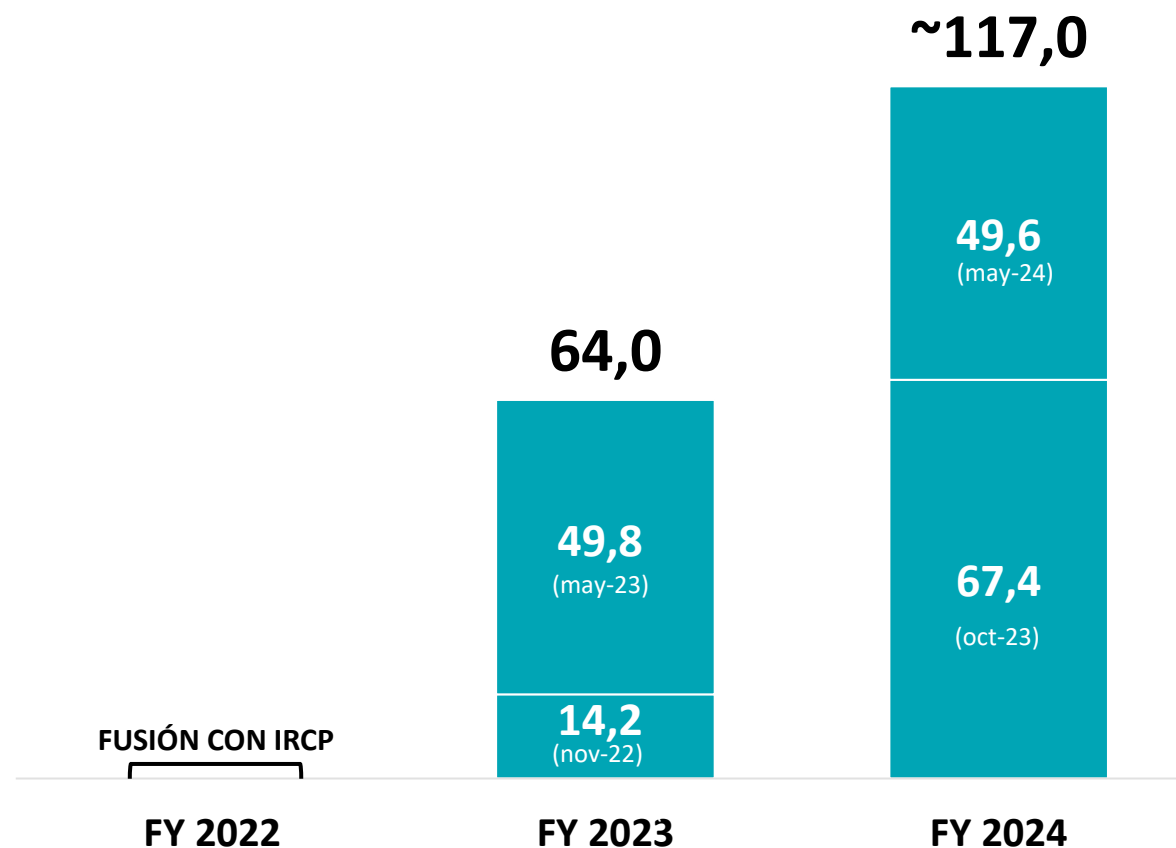
Últimas emisiones (Oct-24): USD 67,3 MM

Clase XXII – USD MEP
 - Monto: USD 15,8 MM
 - Tasa: 5,75%
 - Vencimiento: Oct-27

Clase XXIII - USD MEP
 - Monto: USD 51,5 MM
 - Tasa: 7,25%
 - Vencimiento: Oct-29
 - Suscripción en efectivo y en especie (Clase XV)

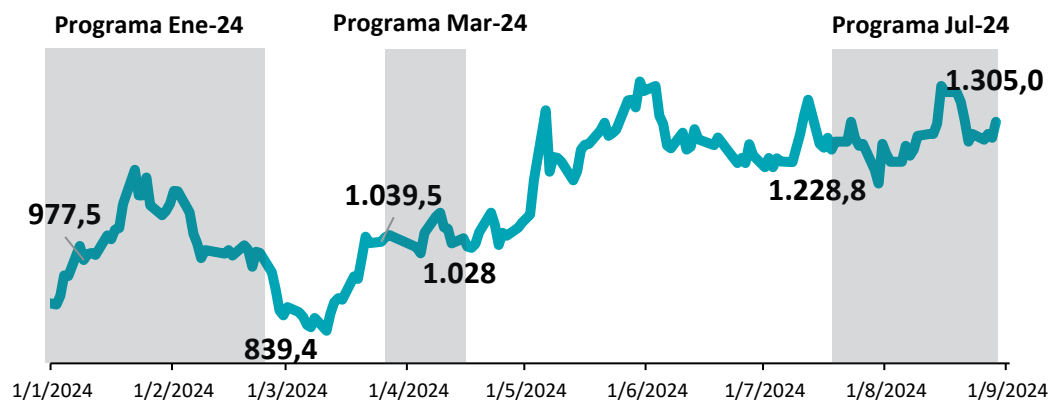
	Dividendo en efectivo (Oct-23)	Dividendo en efectivo (May-23)
Monto	ARS 64.000 MM	ARS 55.000 MM
Por acción ordinaria	ARS 88,4688	ARS 76,1457
Por GDS	ARS 884,6878	ARS 761,4574
Dividend yield	~12%	~7%
Fecha de pago	12 de octubre de 2023	9 de mayo de 2024

Evolución de Dividendos (USD CCL MM)

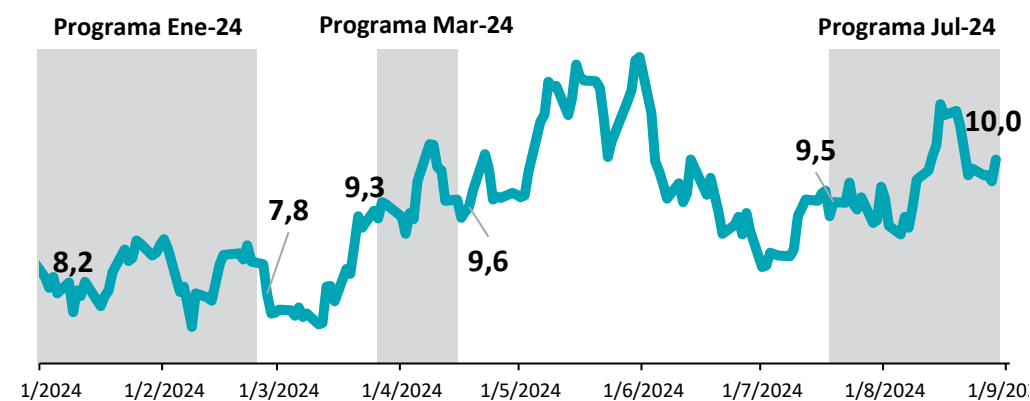


Período	De julio 2023 hasta la fecha
Cantidad de acciones recompradas	29.217.434 acciones ordinarias
Inversión	ARS 29.674 millones (~USD 38,25 millones)
Precio promedio pagado	ARS 1,016 per share (~USD 8,88 por GDS)
% del capital social	~ 4,0%

Evolución del Precio de la Acción Ordinaria (ARS)



Evolución del Precio del GDS (USD)





DE TRANSACCIONES EN EL MERCADO DE CAPITALES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 18bn



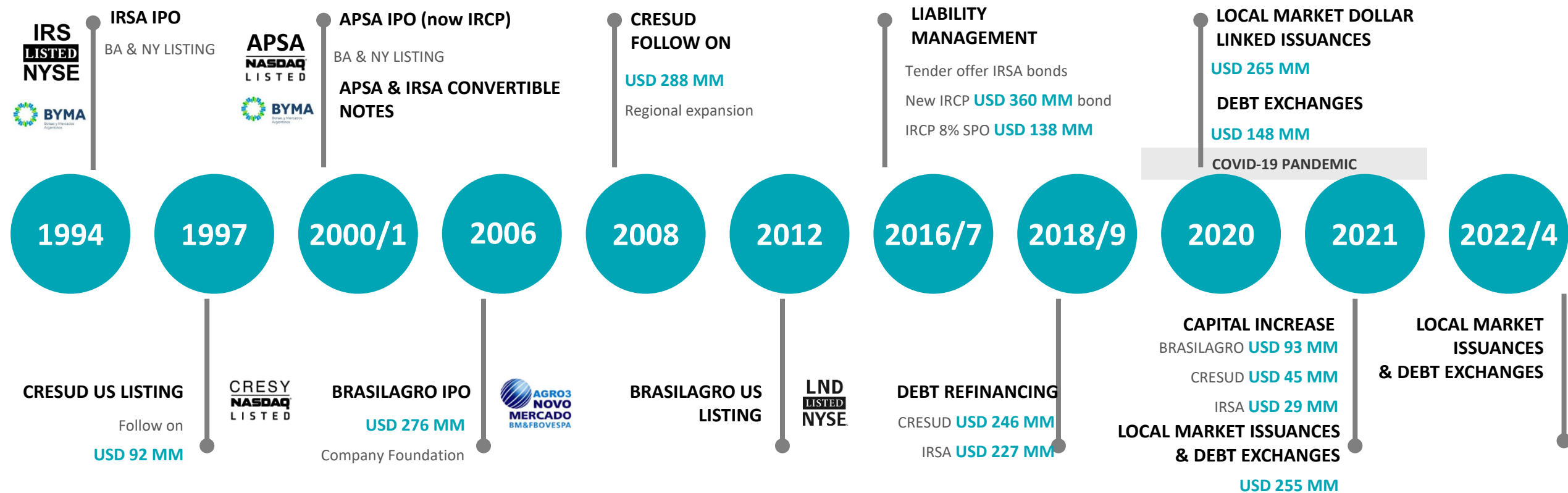
VEHÍCULOS LISTADOS

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](tel:+5491143237449)



Dirección

*Della Paolera 261
piso 9*



Twitter

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