



Presentación Webinar

Oferta de Canje ON Clase XIV (IRCFO)

13 de Marzo de 2025



IRSA
LISTED
BYMA



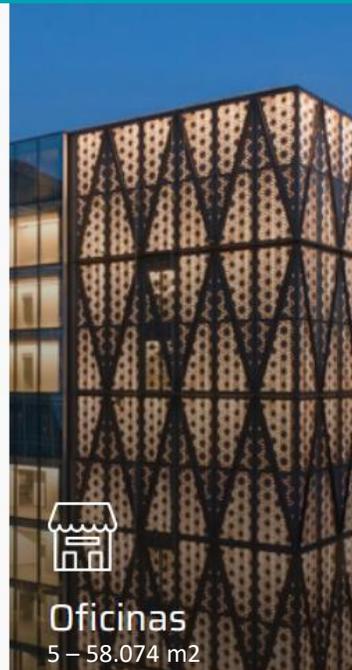
IRS
LISTED
NYSE

30 años de operaciones de Real Estate en Argentina

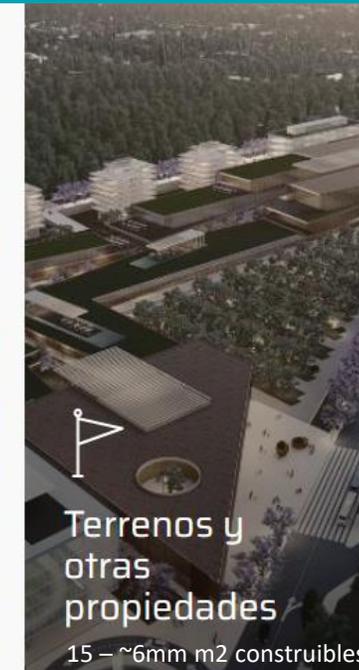


Portfolio de Renta de +500.000 m2 de ABL en Argentina

SEGMENTO RENTA



SEGMENTO DESARROLLO

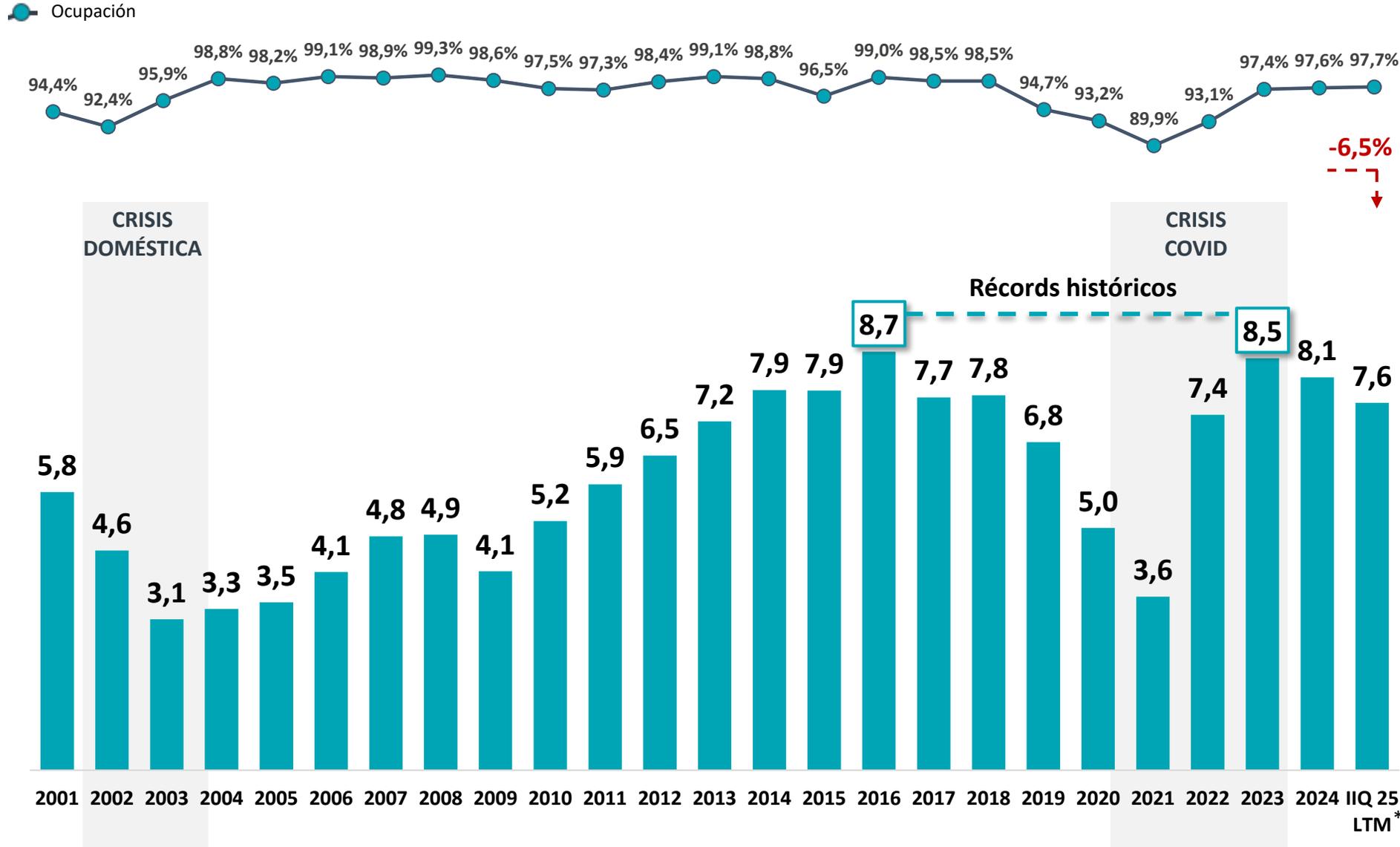


FINANCIERO

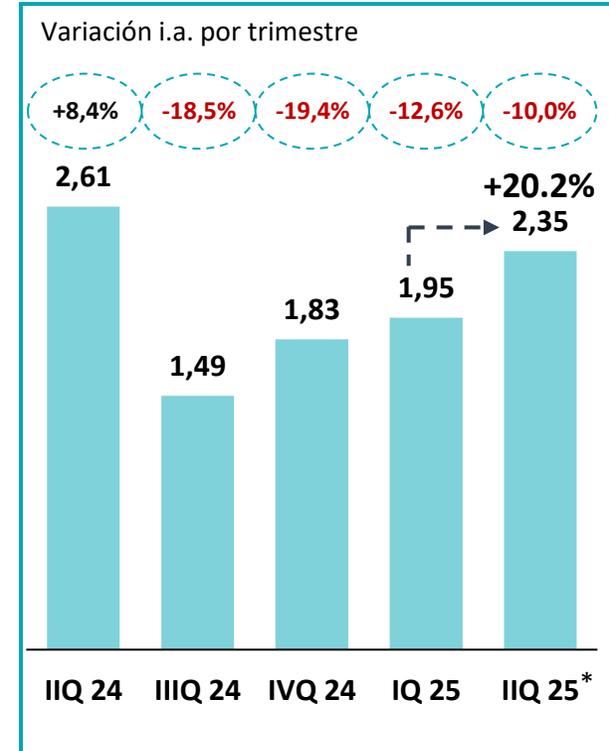


Evolución de las ventas de locatarios en centros comerciales

(ARS millones/m²)

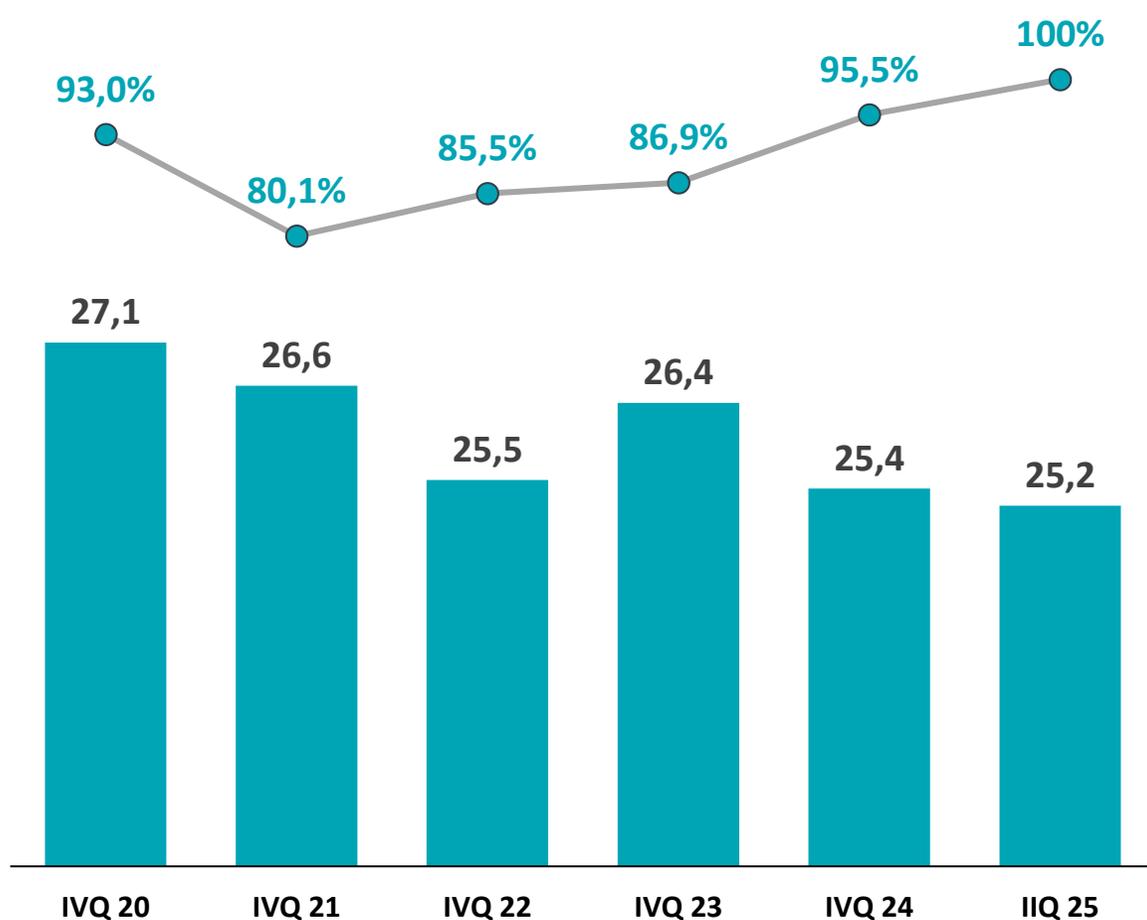


Performance reciente

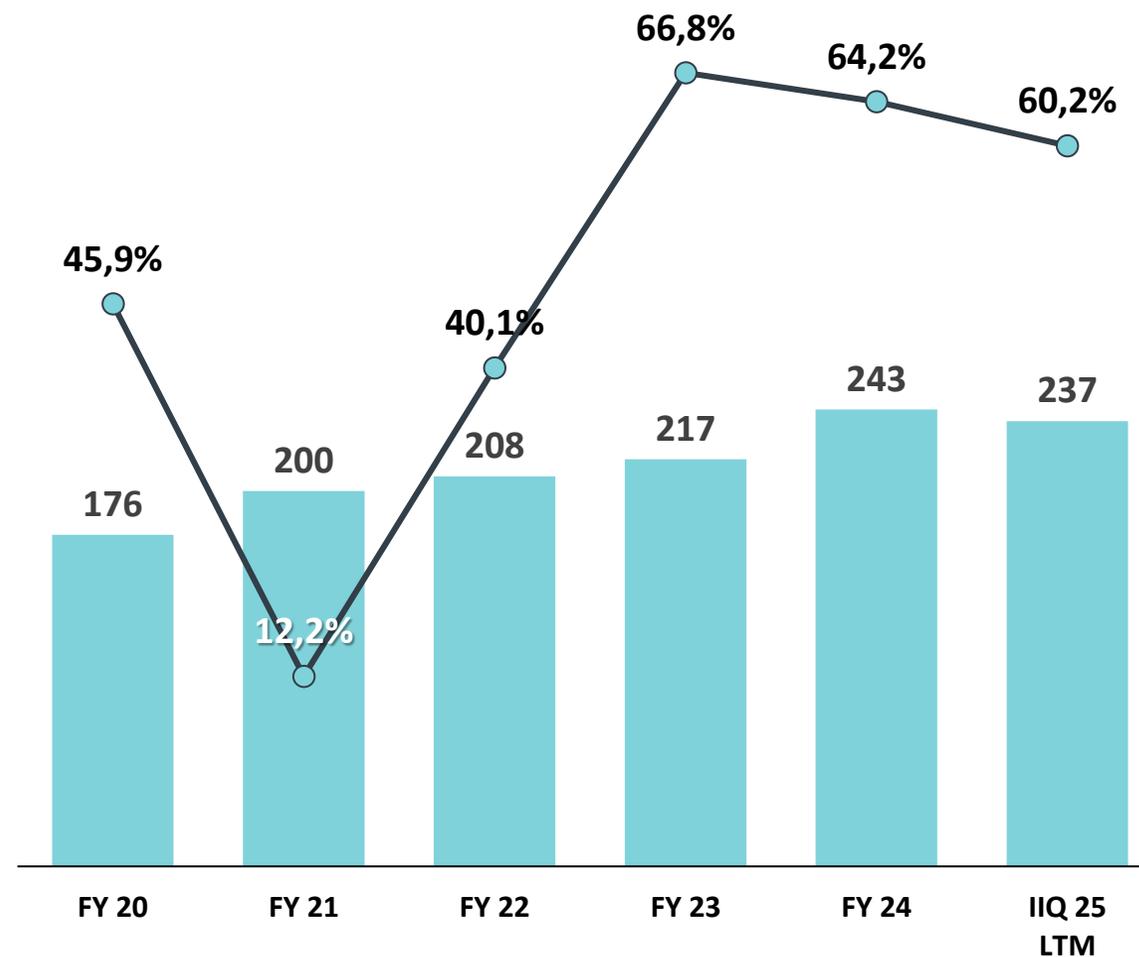


*No incluye las ventas de Terrazas de Mayo, adquirido recientemente.

Oficinas A & A+: Precio Renta (USD/m2/mes) y Ocupación



Hoteles: Tarifa promedio (USD/hab) y Ocupación



Avance Ramblas del Plata: el proyecto más ambicioso de IRSA



870.000
m2 construibles

693.000
m2 vendibles

Usos mixtos
Potencial



Ubicación premium
Puerto Madero Sur

Progresos en la comercialización



Stage 2 + Central Bay
297k
saleable sqm

Stage 1
126k **SOLD**
saleable sqm
En proceso de firma

Stage 3
270k
saleable sqm

~120 MM USD
Ventas totales

~40 MM USD
Ventas en efectivo

~80 MM USD
Swaps

Otros desarrollos de usos mixtos recientemente lanzados

EN DESARROLLO

Distrito Diagonal Shopping
La Plata – Provincia de BA

22.000
m2 de ABL

Edificio del Plata
CABA – Residencial

35.000
m2 vendibles

Manzana 35
CABA – Residencial (3 torres)

31.500
m2 vendibles

NEXO (DOT)
CABA - Residencial

13.500
m2 vendibles

EXA + GIGA (DOT)
CABA - Residencial

37.000
m2 de ABL

Expansiones de centros comerciales

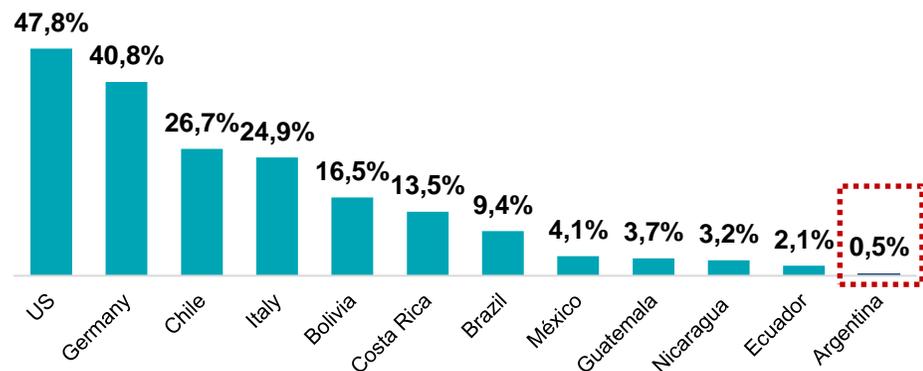
ALTO AVELLANEDA

Expansiones de centros comerciales

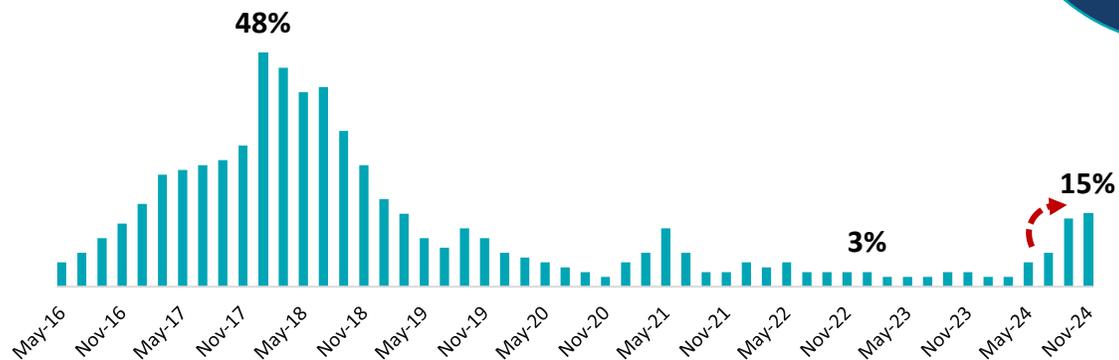
Soleil Premium Outlet

Hipotecas comparado con otros países

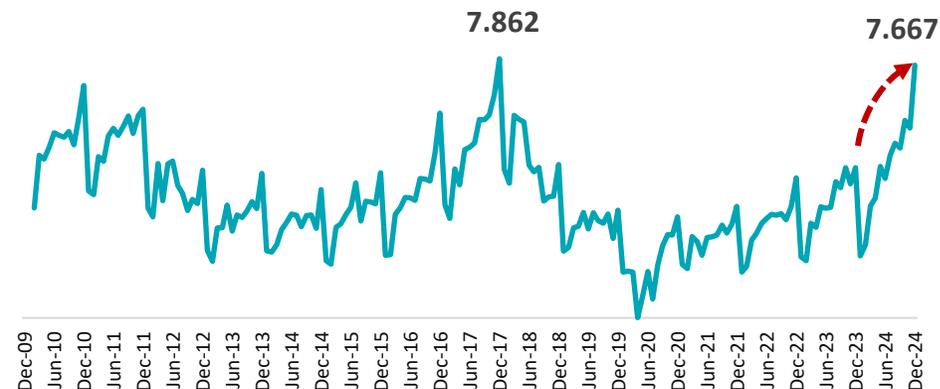
(como % del PBI)



Escrituras con crédito hipotecario (CABA)



Evolución de escrituras (CABA)



~300k

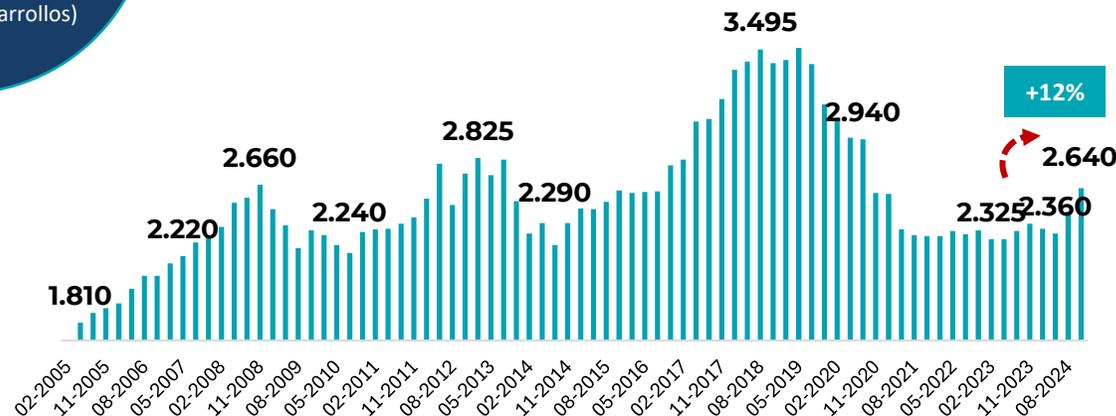
m2 vendibles

A recibir de futuros proyectos residenciales

(permutas y desarrollos)

Precios residencial Recoleta (CABA)

(USD/m2)





Performance Financiera

A | B | A | S | T | O

Abasto Shopping –BA City

CRISIS: desde COVID a 2022

SIMPLIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA CORPORATIVA

Fusión IRSA & IRCP

VENTAS DE OFICINAS

Por USD 576,5 MM

GESTIÓN DE COSTOS Y COBRANZAS

Reducción de SG&A y baja morosidad

TRANSACCIONES EN EL MERCADO DE CAPITALES POR ~1.100 MM USD

Acciones, warrants & emisiones de deuda

PROCESO DE DESENDEUDAMIENTO

Reducción del costo de financiamiento

RECUPERACIÓN: 2023 a la fecha

RECUPERACIÓN DEL EBITDA DE RENTA

A niveles previos a la pandemia

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS

USD 259 MM

RECOMPRA DE ACCIONES PROPIAS

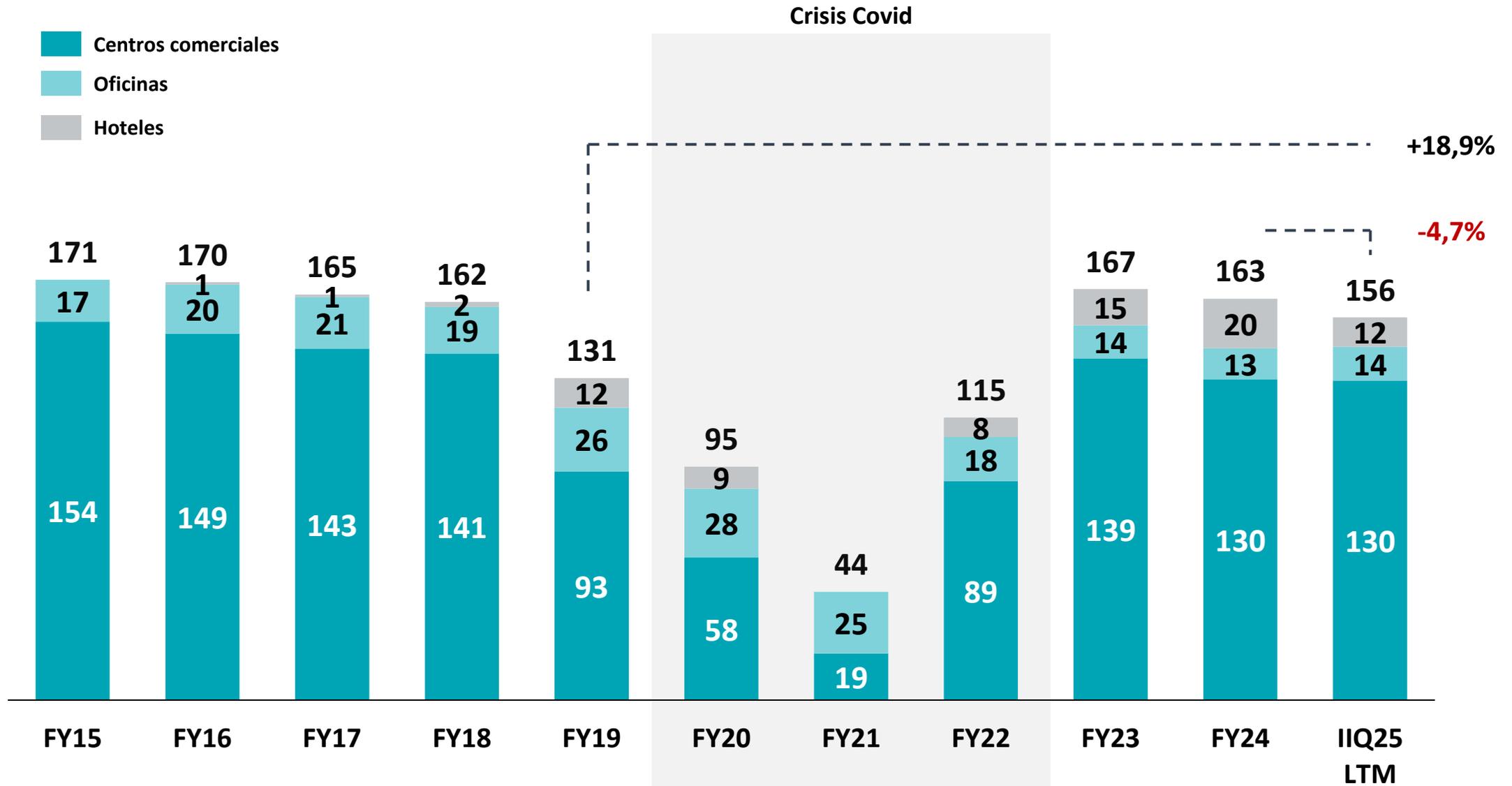
3.9% IRSA

CRECIMIENTO: Próximos años

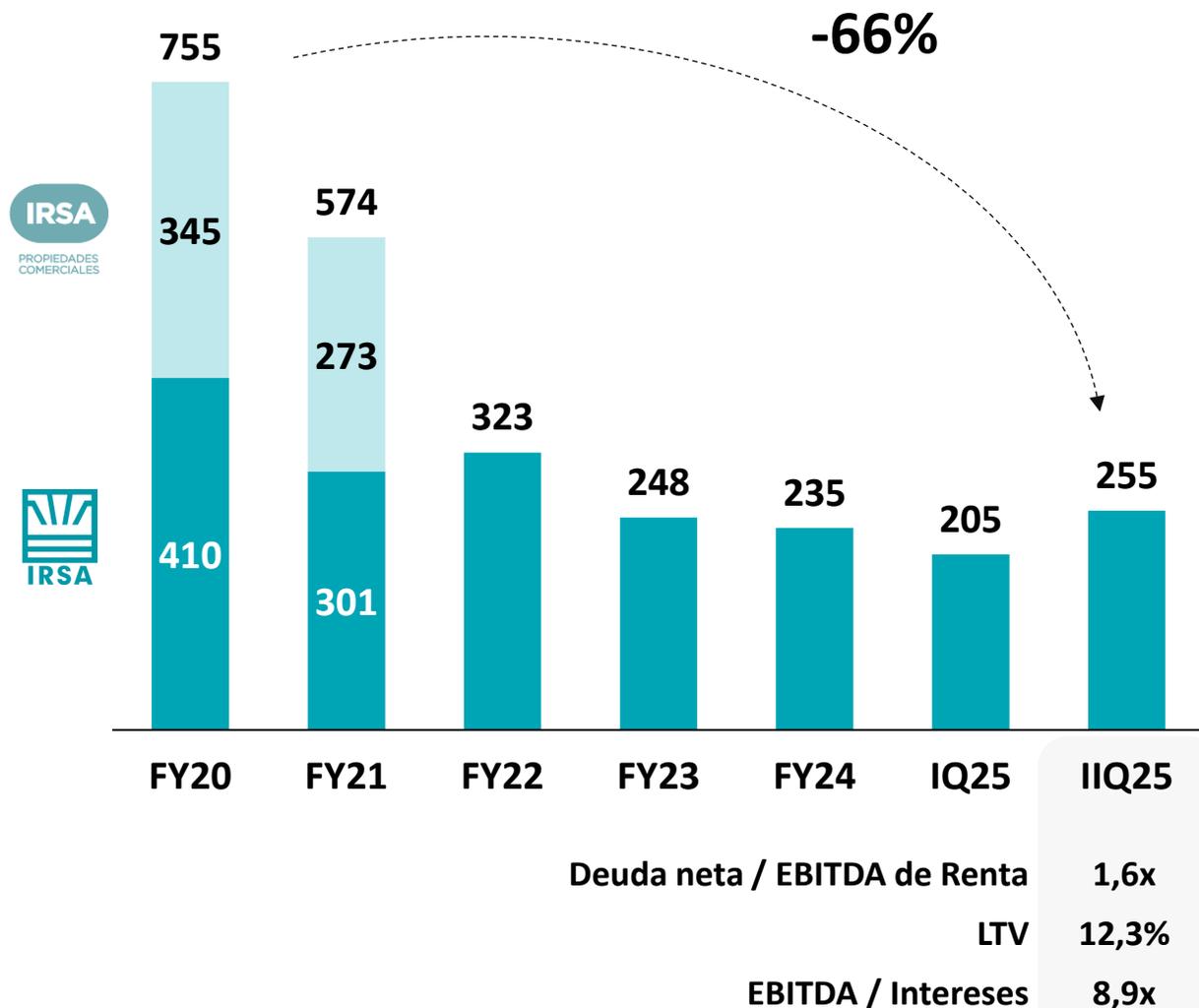


Posición financiera saludable para futuras inversiones inmobiliarias

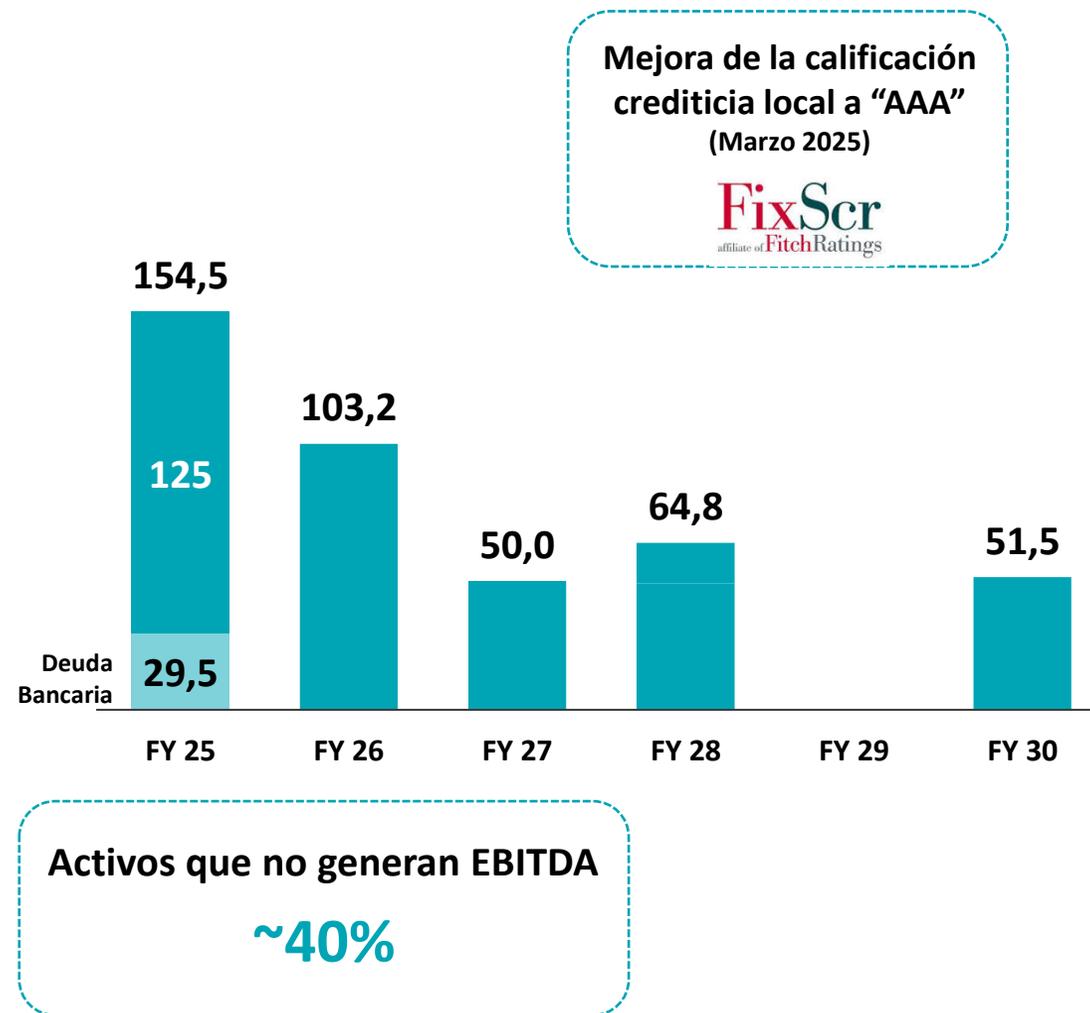
Evolución del EBITDA de renta por segmento (en millones de USD)



Desendeudamiento neto



Esquema de amortización de deuda (dic-24)





Fortalezas de IRSA



- ✓ **Portfolio premium y sólida posición de mercado**
- ✓ **Negocio resiliente, cobertura natural frente a la inflación y la devaluación**
- ✓ **Fuerte generación de fondos y bajo apalancamiento**
- ✓ **Equipo directivo y management de gran experiencia**
- ✓ **Sólida trayectoria en los mercados de capitales**



Términos y Condiciones de la Oferta de Canje

Estructura

- Oferta de canje de todas y cada una de las ON al 8,750% con vencimiento en 2028 (las «ON existentes») por ON al 8,000% con vencimiento en 2035

Clase ON existente

- ON al 8,750% con vencimiento en 2028 y outstanding de USD 141.242.322,38

Participación anticipada

- 1.040 dólares por cada 1.000 dólares de las ON existentes válidamente ofrecidas y aceptadas*

Participación tardía

- 1.000 dólares por cada 1.000 dólares de las ON existentes válidamente ofrecidas y aceptadas.

Fechas relevantes

- **Fecha de anuncio:** 10 de marzo de 2025
- **Vencimiento del plazo anticipado:** 20 de marzo de 2025 (15hs) en Caja de Valores y 24 de marzo de 2025
- **Liquidación anticipada:** 31 de marzo de 2025
- **Fecha de vencimiento:** 8 de abril de 2025
- **Fecha prevista de liquidación:** 11 de abril de 2025

Condición financiera

- La Oferta de Canje sólo se completará si la oferta de Nuevas ON se realiza en términos y condiciones que sean satisfactorios para IRSA.

Colocadores



* Los intereses devengados desde el 22 de diciembre de 2024 de la Clase XIV serán abonados en efectivo



Marzo 2025						
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					

Abril 2025						
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			



Contacto



Web

www.irsa.com.ar



Email

ir@irsa.com.ar



Teléfono

(+54) 911 4323-7449



Dirección

**Della Paolera 261
9° piso**



X

@IRSAIR



IRSA
LISTED
BYMA

30
YEARS

IRS
LISTED
NYSE