



IRSA

ON CLASE XVII
PRESENTACIÓN

Mayo 2023

RESUMEN DE LA OFERTA

MONTO:	Hasta USD 25 MM
	CLASE XVII
MONEDA:	Dólar (MEP)
TASA DE INTERÉS:	A licitar – semestral*
VENCIMIENTO:	7-dic-2025 (30 meses)
INTEGRACIÓN:	USD MEP
DOMICILIO DE PAGO:	Argentina
AMORTIZACIÓN:	Bullet
PRECIO:	100% Valor Nominal
CALIFICACIÓN:	AA+ (arg) FIX SCR S.A.
SUSCRIPCIÓN MÍNIMA:	USD 50 x USD 1,00

*Primer pago de intereses a los 9 meses, segundo pago a los 12 meses y luego semestral

INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA OFERTA

mayo 2023						
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			

junio 2023						
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	

■ Difusión
 ■ Licitación
 ■ Liquidación

LISTING:	BYMA & MAE
LEY DE APLICACIÓN:	Ley Argentina
USO DE LOS FONDOS:	Cancelación de deuda

COLOCADORES:

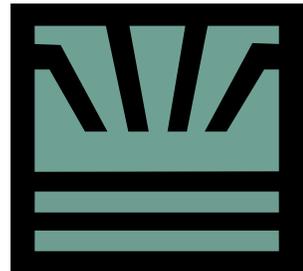


COMPAÑÍA LÍDER DE REAL ESTATE EN ARGENTINA

✓ **30 años** adquiriendo, desarrollando y operando real estate

✓ Portfolio de renta de aprox. **500.000 m2** de ABL en Argentina

✓ **25 años listada** en el NYSE y accediendo a los mercados de capitales



IRSA

Un vehículo simplificado luego de la fusión con IRCP

RENTA

15

Centros Comerciales

336.200 m2

6

Oficinas

74.400 m2

3

Hoteles

79.000 m2

DESARROLLO Y OTROS

Costa Urbana

900.000 m2

Otras Reservas de Tierra para usos mixtos

 **BANCO Hipotecario**

Tenencia 29,91%

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS RECIENTES



1 RECUPERACIÓN DEL SEGMENTO DE RENTA POST PANDEMIA

2 CRECIMIENTO DE VENTAS Y OCUPACIÓN EN SHOPPINGS

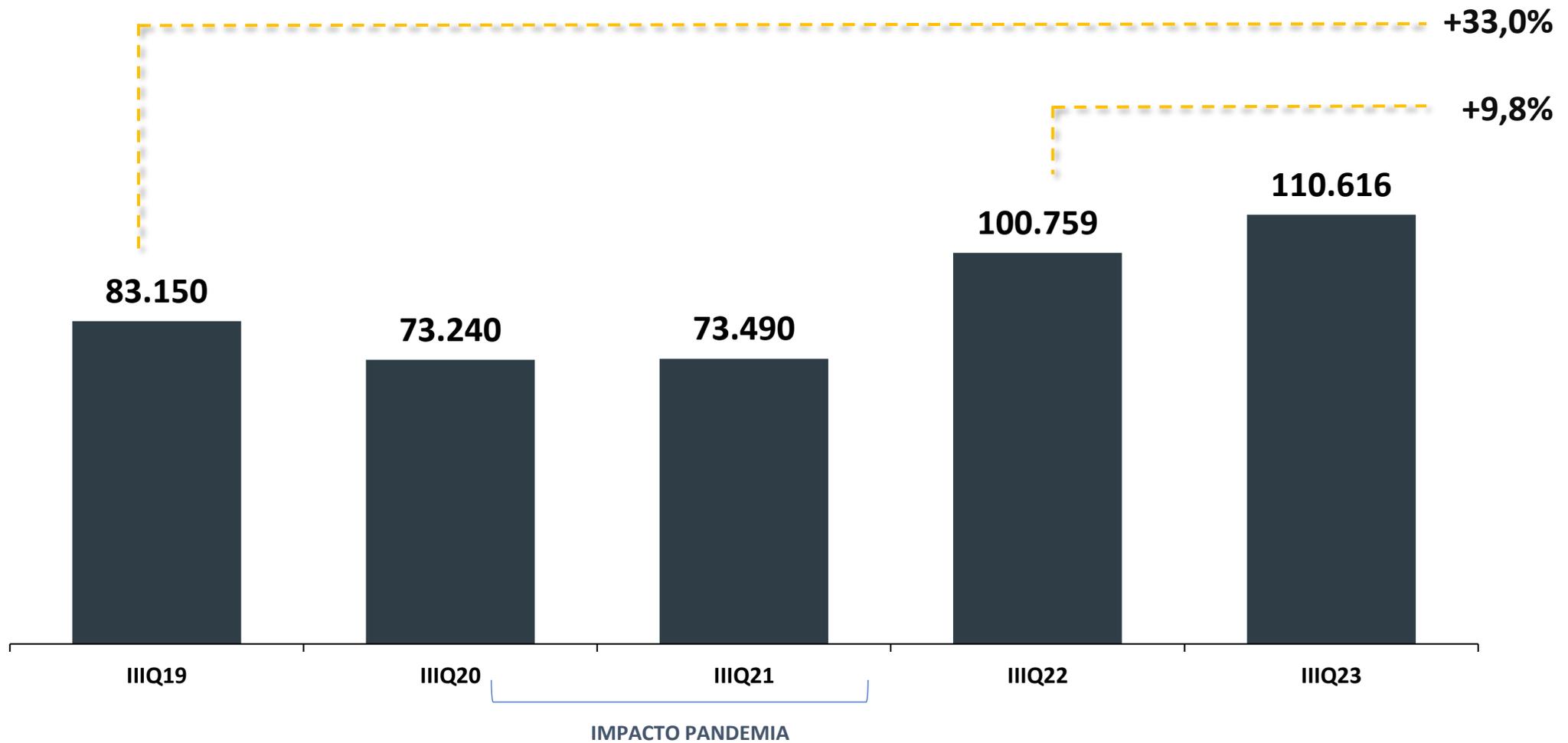
3 EBITDA Y OCUPACIÓN RECORD EN HOTELES

4 VENTAS DE OFICINAS A PRECIOS ATRACTIVOS DESDE 2020

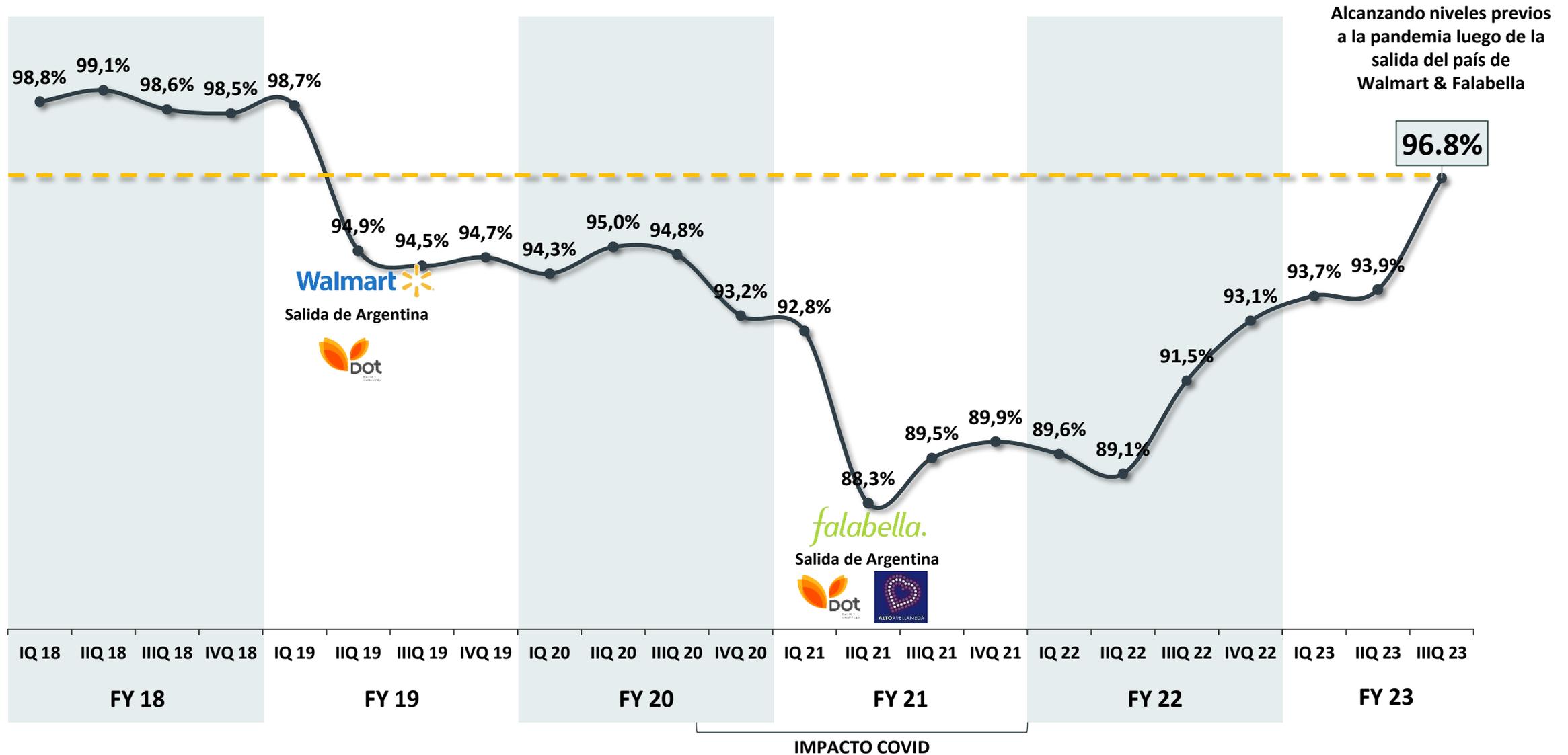
5 APROBACIÓN DEL PROYECTO COSTA URBANA

6 PROCESO DE DESENDEUDAMIENTO DESDE 2020

VENTAS DE LOCATARIOS EN TÉRMINOS REALES

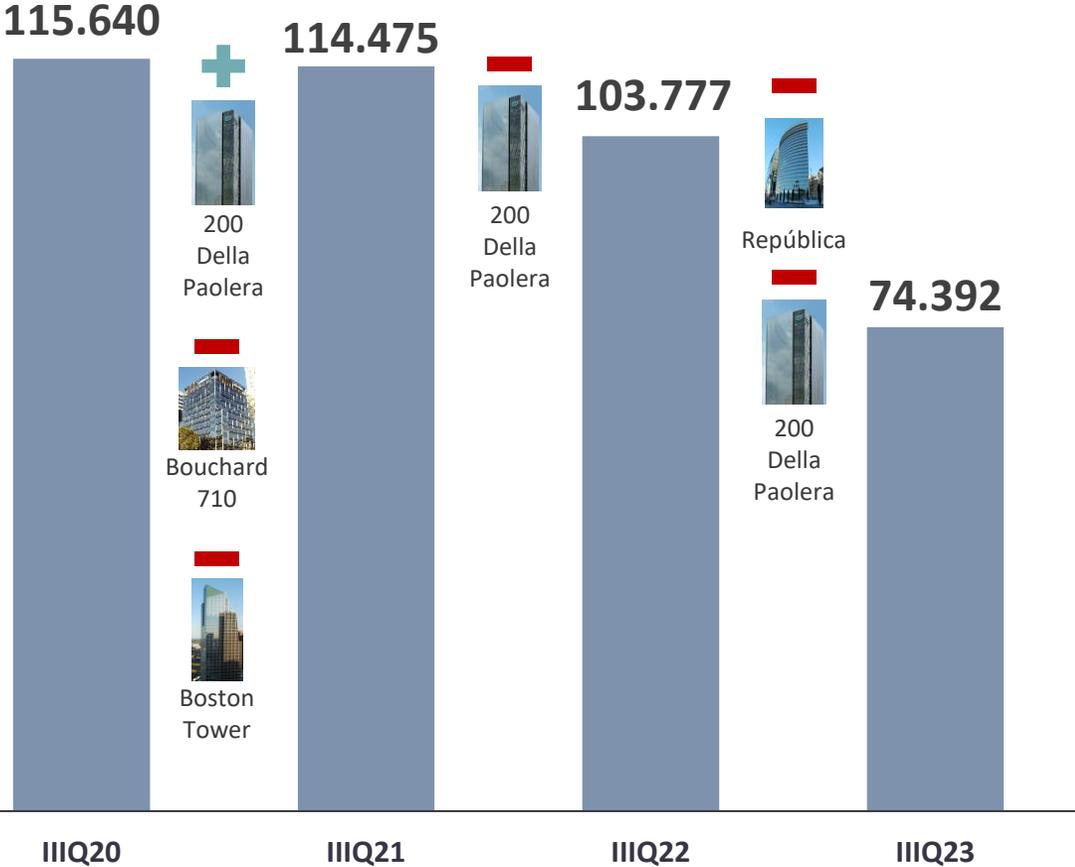


OCUPACIÓN DE CENTROS COMERCIALES

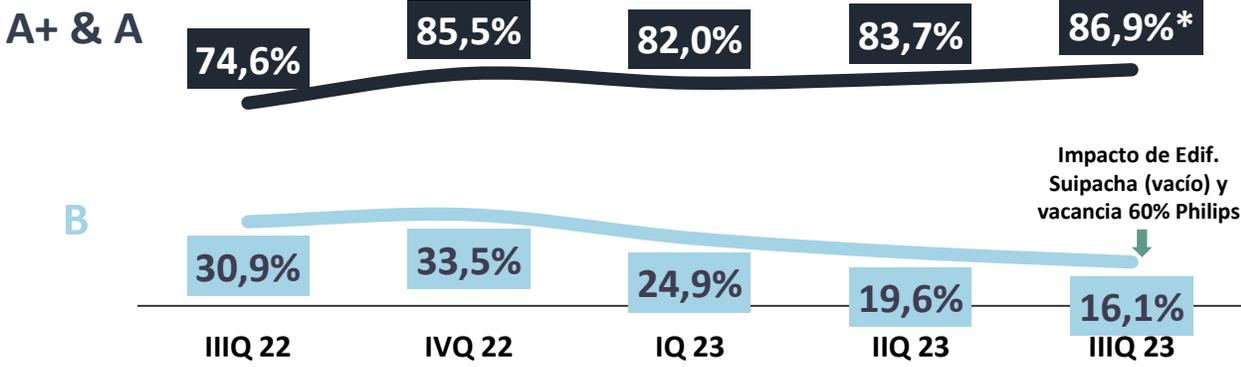


INDICADORES OPERATIVOS DE OFICINAS

STOCK (ABL: m2)

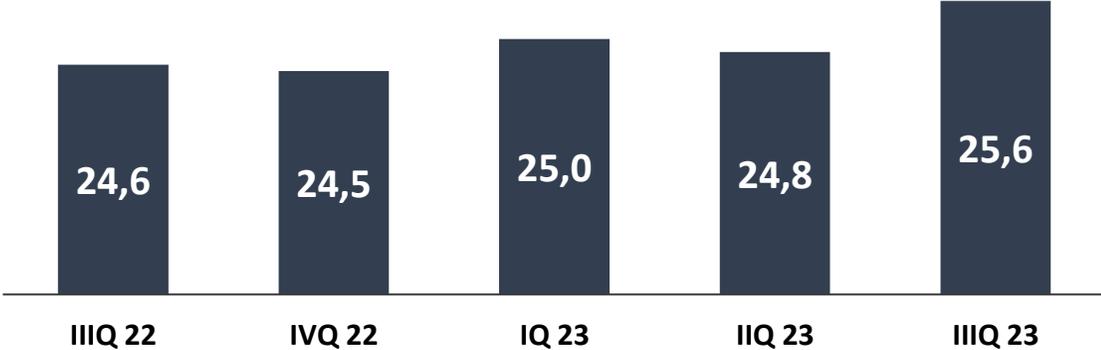


OCUPACIÓN POR CLASE



*100% ocupación en 200 Della Paolera y liberación de 2 pisos en Dot Building

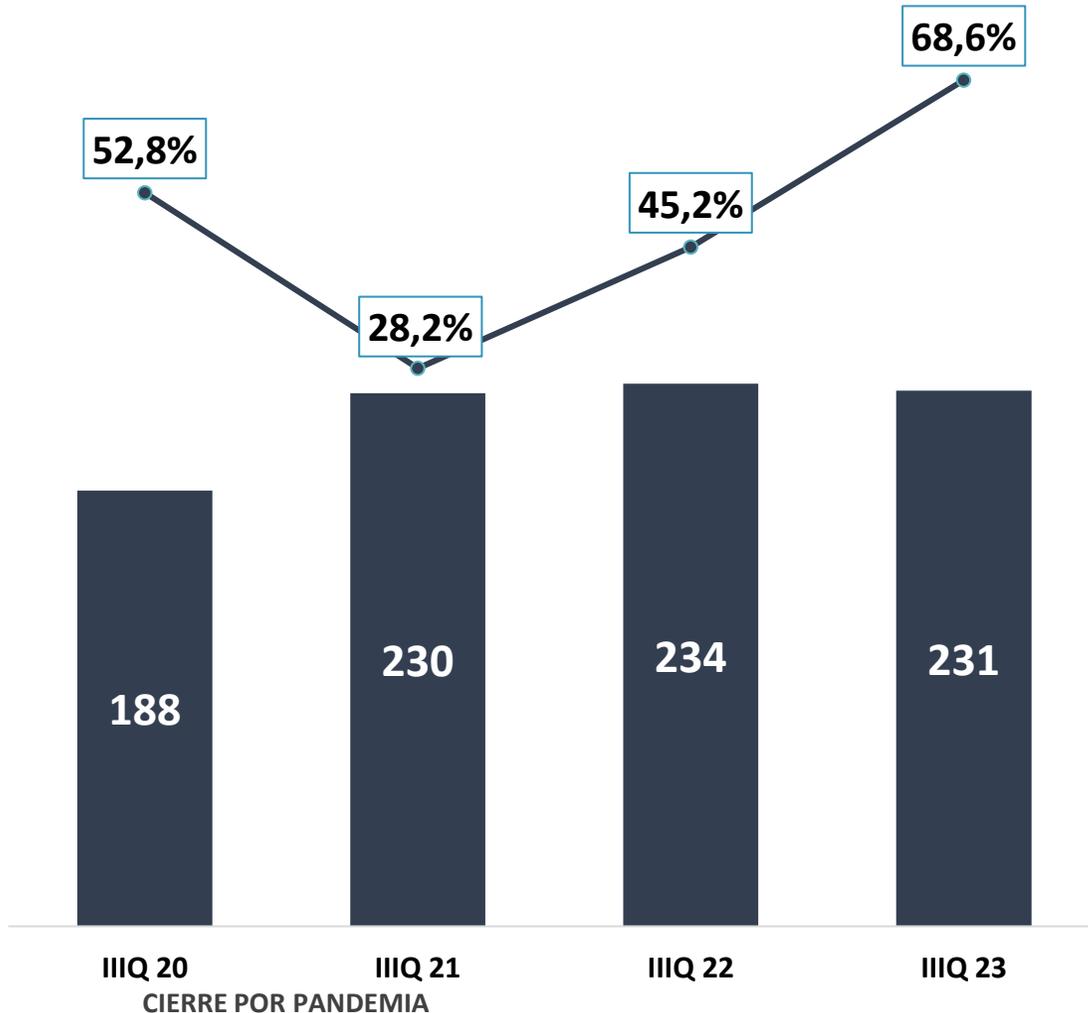
ALQUILERES (USD/m2/mes)



PERFORMANCE OPERATIVA DE HOTELES

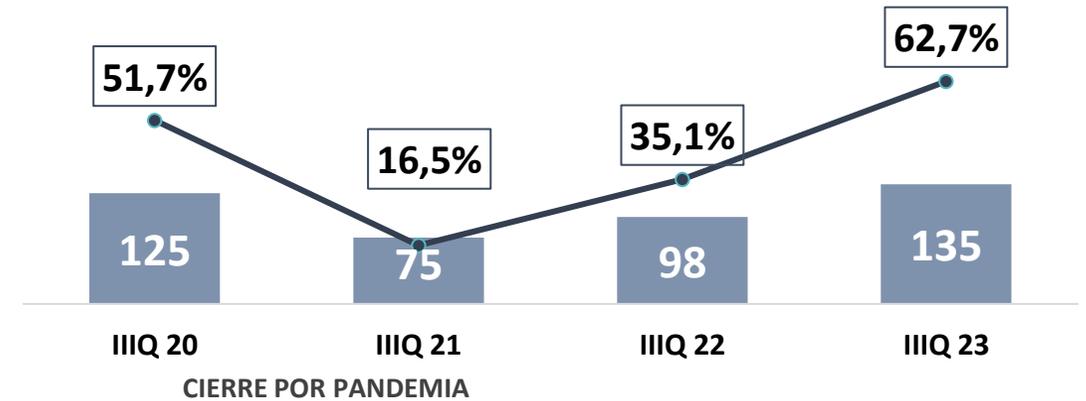
HOTELES – Tarifa del portfolio y ocupación

(USD/habitación y %)



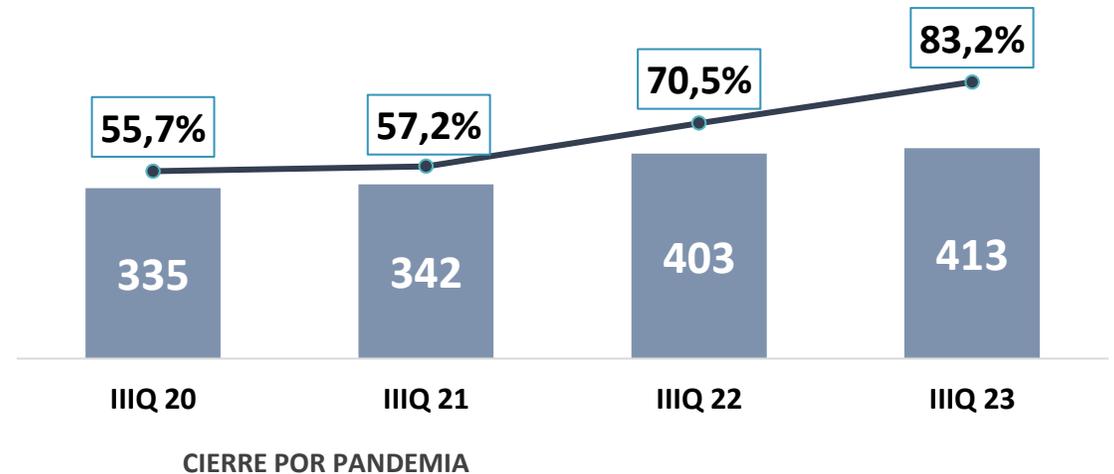
HOTELES EN BA – Tarifa y ocupación

(USD/habitación y %)



LLAO LLAO – Tarifa y ocupación

(USD/habitación y %)



VENTA DE OFICINAS A PRECIOS ATRACTIVOS DESDE 2020

Bouchard 710

Julio 2020



12 Pisos

15.014 m2 de ABL

87,2 USD MM

5.800 USD/m2

19 Pisos*

22.647 m2 de ABL

203,9 USD MM

9.000 USD/m2

~8.516 ABL remanente

200 Della Paolera

junio 2020, junio y oct. 2021,
marzo y ago. 2022
marzo 2023



* No incluye 4 pisos vendidos a Globant antes del desarrollo

506,3 USD MM

7.013 USD/m2 prom.

Boston Tower

Julio, agosto y noviembre 2020



13 Pisos

14.640 m2 de ABL

83,4 USD MM

5.700 USD/m2

20 Pisos

19.885 m2 de ABL

131,8 USD MM*

6.630 USD/m2

República

abril 2022



*el 20% de la venta se pagó con un terreno de 46 hectáreas sobre la Autopista Bs. As. - La Plata en Quilmes (Provincia de Bs. As.)

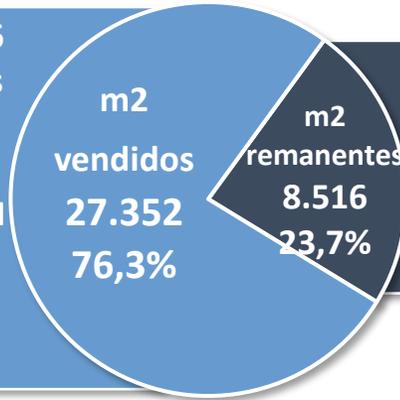


INVERSIÓN EN “200 DELLA PAOLERA”

MILLONES DE USD

SUPERFICIE DE ABL
35.872 m2

7 pisos (8.316 m2) vendidos en IIIQ 23 por USD 81,2 MM (USD/m2 9.700)



100% ocupados en IIIT 23 a USD/sqm 30

Pisos 9 y 28 a 33 revaluados en IIIT 23 a USD/m2 10.000

86

134

112

87
Construcción
25 Tierra

Inversión

Ganancia por ventas
USD 246 MM

Valuación de superficie remanente

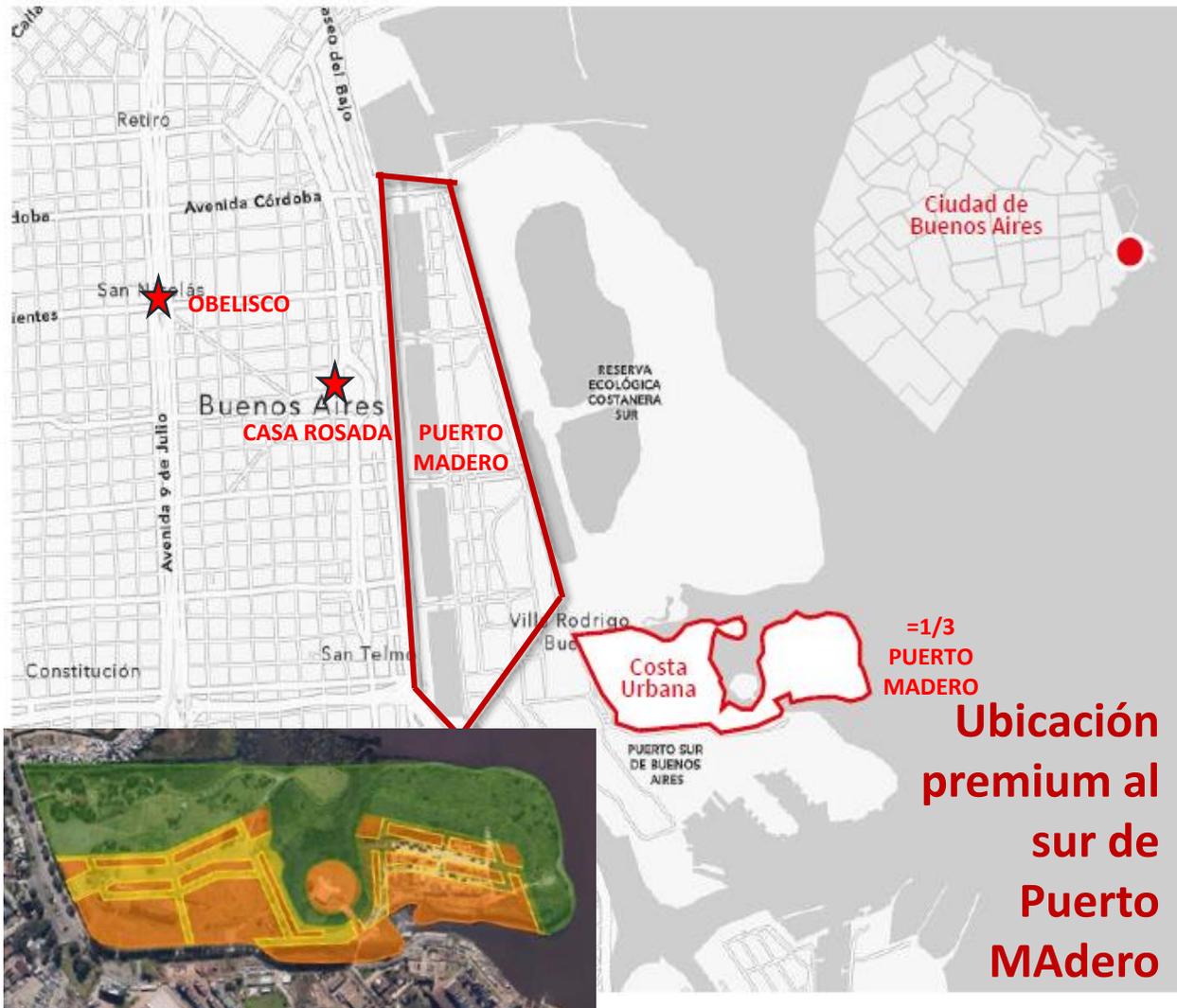
Resultado de la inversión

221

197%
Ganancia sobre inversión

112
inversión

APROBACIÓN DEL PROYECTO COSTA URBANA



**Ubicación
premium al
sur de
Puerto
Madero**

70
Hectáreas totales

~900.000
m2 construibles

70%
Para uso público

Usos mixtos
Potencial

30%
A desarrollar

15 – 20 años
Proyecto

CONTRIBUCIONES A LA CIUDAD:

- 50,8 hectáreas para uso público (71% de la superficie total de la propiedad)
- 3 parcelas adicionales de la propiedad
- USD 2 MM en efectivo y la suma de 3.000.000 en bonos soberanos (AL35)
- Inversión de hasta USD 40 millones en infraestructura y obras viales
- Inversión en el mantenimiento del espacio público por 10 años o hasta que se alcance la suma de USD 10 millones.

IRSA está trabajando actualmente para cumplir con todos los requisitos administrativos y gubernamentales

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



Render preliminar con fines ilustrativos

MERCADO DE ABASTO PROVEEDOR



INFORMACIÓN FINANCIERA

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

GESTIÓN FINANCIERA Y OPERACIONAL DESDE 2020

✓ **FUSIÓN DE IRSA E IRSA PROPIEDADES COMERCIALES**

Eficiencia operacional y sinergias

✓ **VENTA DE ACTIVOS DE OFICINAS PREMIUM**

3 edificios

✓ **INAUGURACIÓN DE EDIFICIO “200 DELLA PAOLERA”**

100% ocupado y venta de 19 pisos

✓ **REDUCCIÓN DE COSTOS SG&A**

✓ **EMISIONES DE CAPITAL Y WARRANTS**

En IRSA y CRESUD

✓ **CANJES Y EMISIONES DE DEUDA**

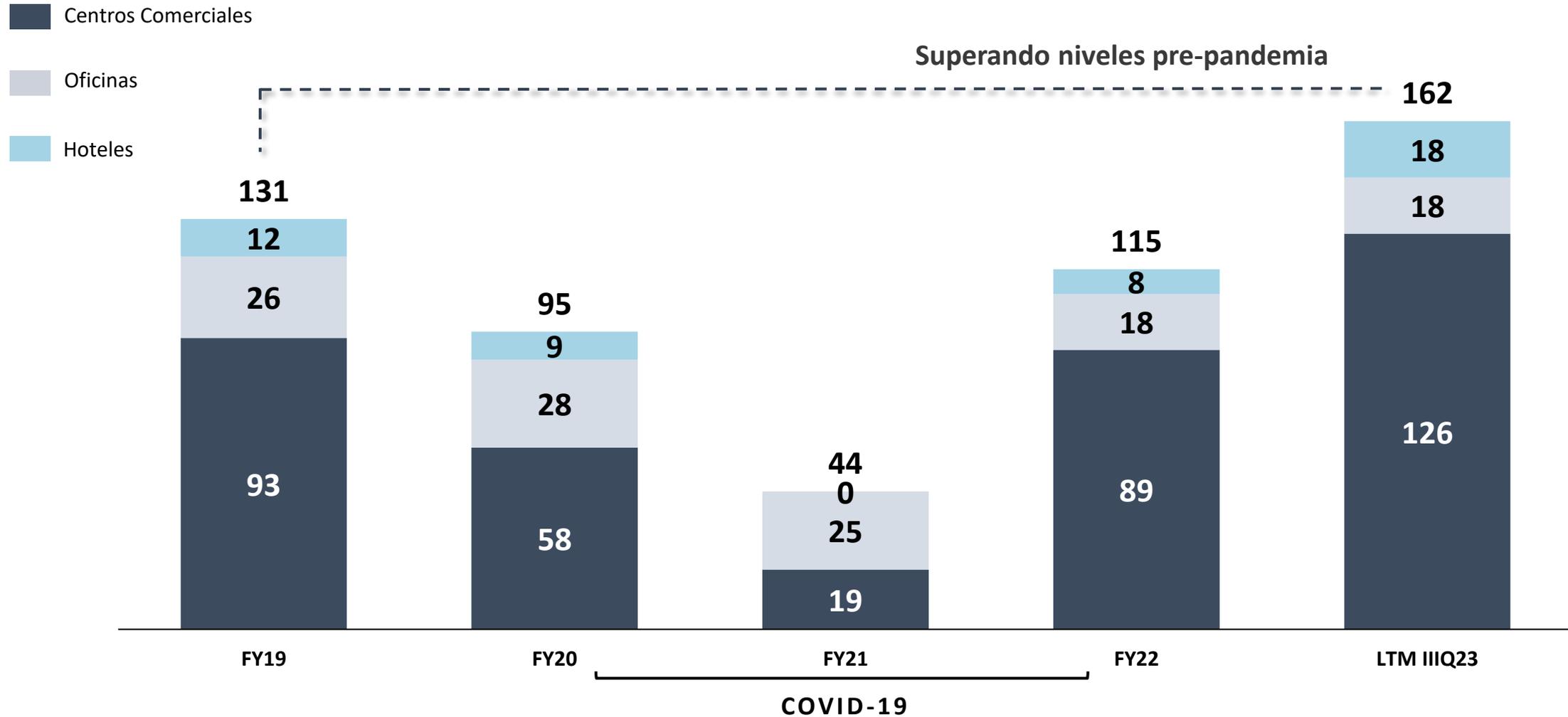
Emisiones de deuda en el mercado local por USD 341.4 MM y canje ON IRCP23

✓ **CANCELACIÓN DE DEUDA**

Cancelación de clase II (IRCP23) y IX

EVOLUCION EBITDA RENTA POR SEGMENTO⁽¹⁾

USD MILLONES



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

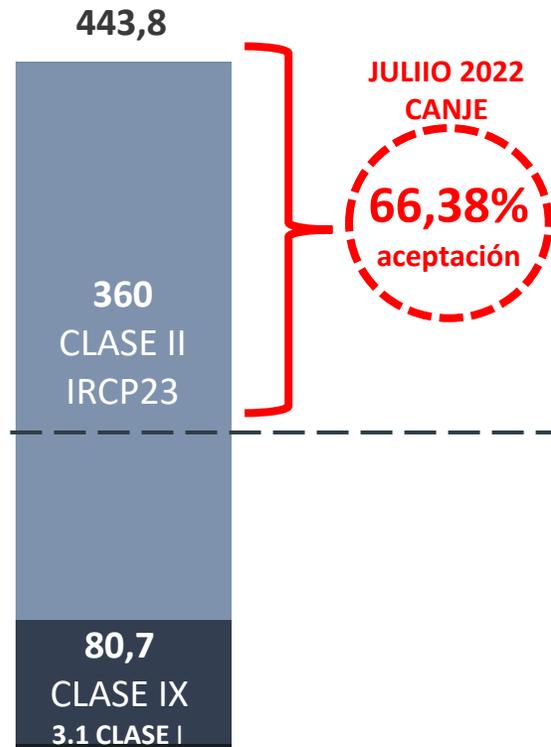
VENCIMIENTOS MARZO 2023: FIN DEL PROCESO DE REFINANCIACIÓN

USD MILLONES

PRE CANJE IRCP23
(JUNIO 2022)

FIN DEL PROCESO
(FEBRERO 2023)

SITUACIÓN FINAL
(MARZO 2023)



JULIO 2022
CANJE

66,38%
aceptación

Emisión de Clases XV & XVI

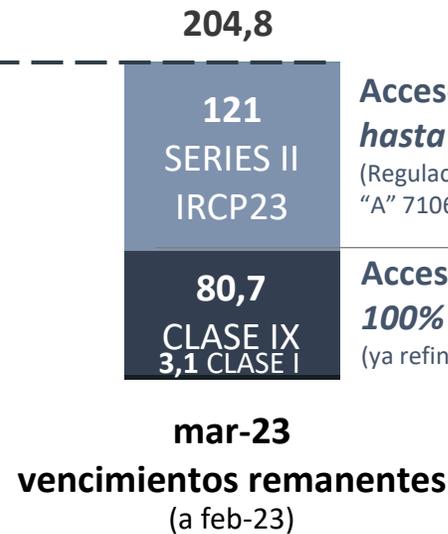
- Monto: USD 90.0 mm
- Tasa: 8,0% y 7,0%
- Vencimiento: Mar-2025 y Jul-2025

Mejora en la calificación de Riesgo
(abril 2023)

FixScr
affiliate of FitchRatings

AA(arg) a AA+(arg)

mar-23
vencimientos
(a jun-22)



Acceso al MULC hasta 40%
(Regulación BCRA "A" 7106)

Acceso al MULC 100%
(ya refinanciados)

100%
cancelados

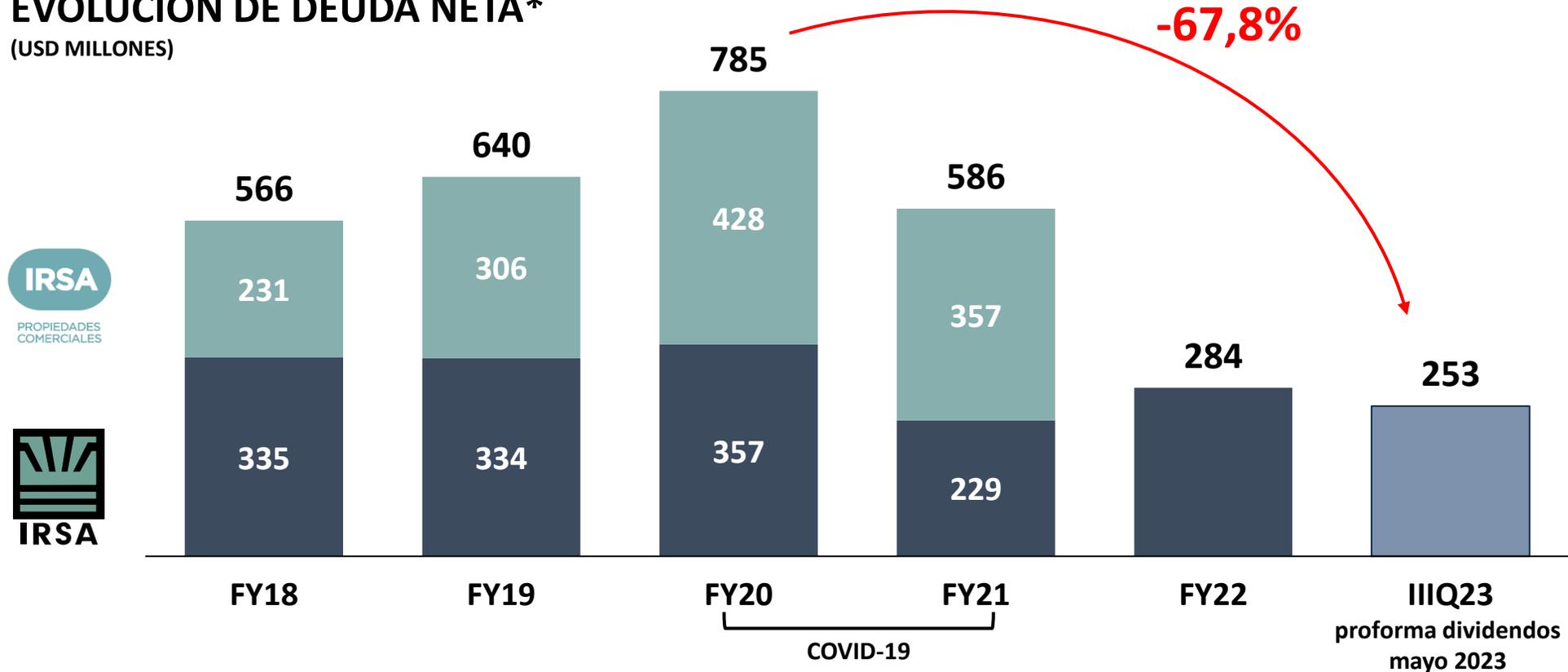
mar-23
vencimientos remanentes
(a feb-23)



mar-23
vencimientos remanentes
(a mar-23)

PROCESO DE DESENDEUDAMIENTO DESDE 2020

EVOLUCIÓN DE DEUDA NETA* (USD MILLONES)



DEUDA NETA / EBITDA DE RENTA

13,0x



2,5x



1,6x



LTV

28,0%



11,5%



10,9%



COVERAGE RATIO

2,0x



5,3x



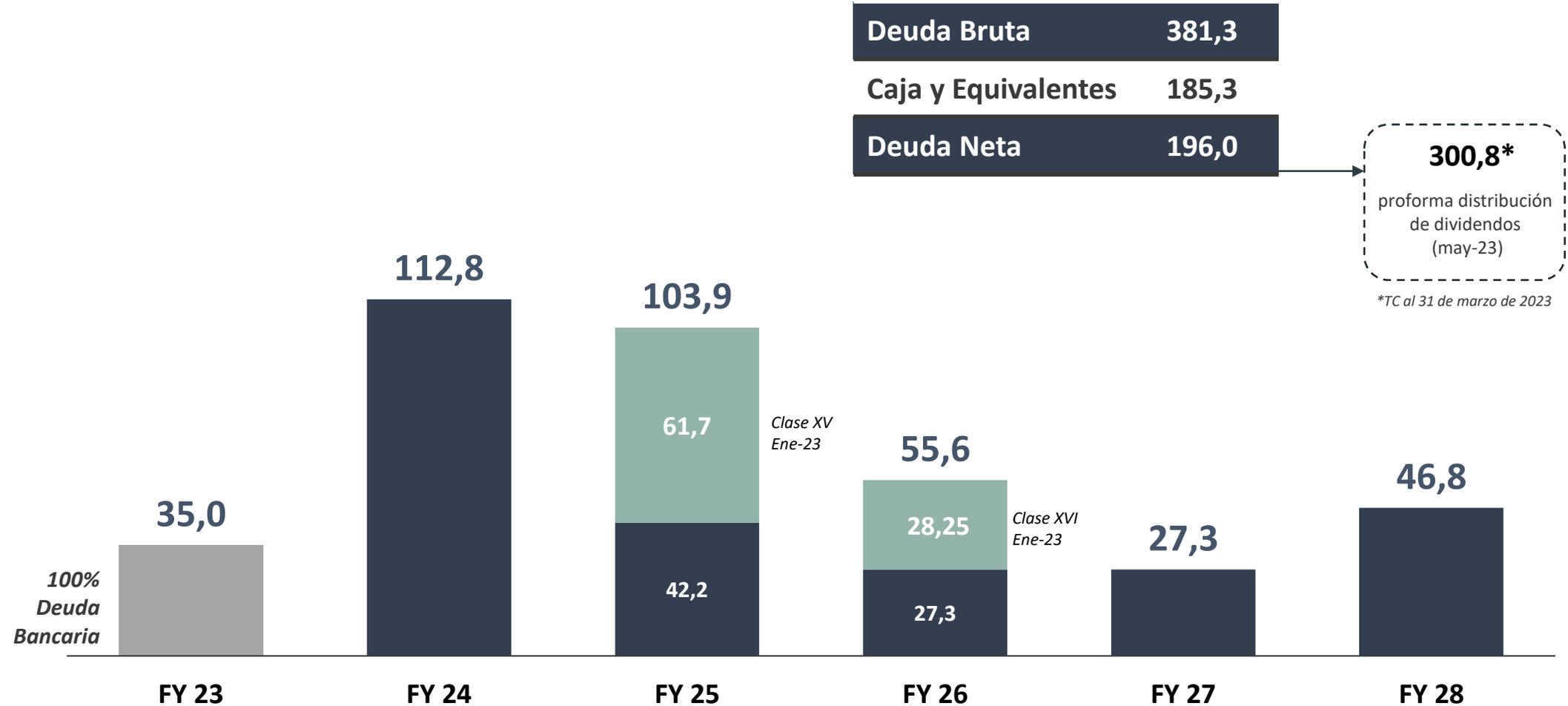
8,2x*



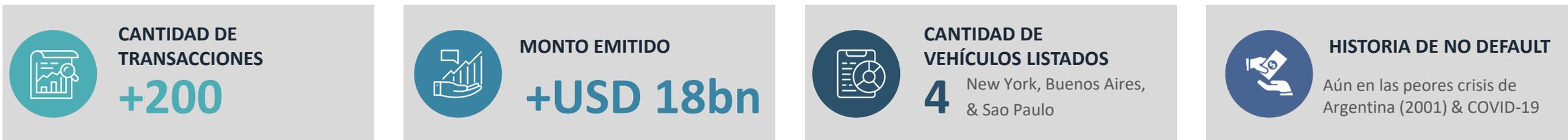
*Sobre EBITDA de renta

ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA

MARZO 2023 - USD MILLION



TRACK RECORD EN LOS MERCADOS DE CAPITALES





IRSA

Gracias!

Enero 2023