



WEBINAR RESULTADOS IIT 2024

6 de febrero de 2024

Presentado por:

Santiago Donato, Gerente de Relación con Inversores
Leonardo Magliocco, Gerente de Mercado de Capitales

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



PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS DEL IIT24 Y POSTERIORES

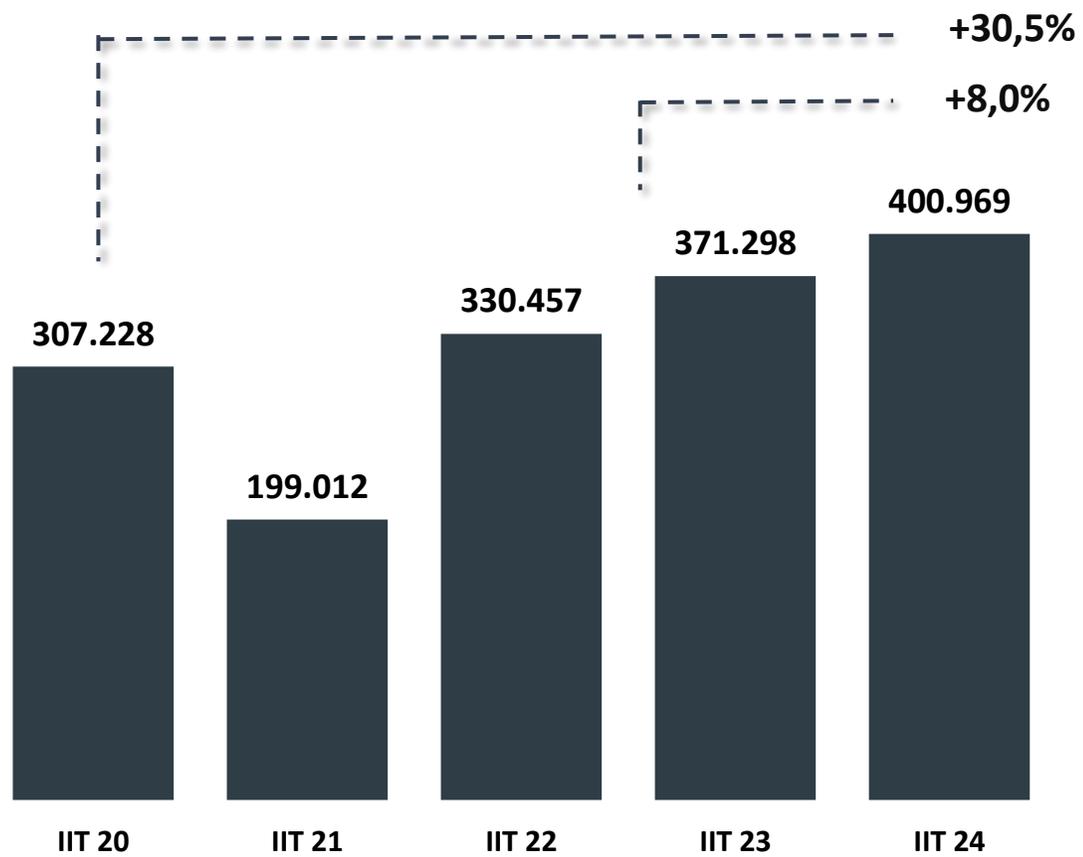
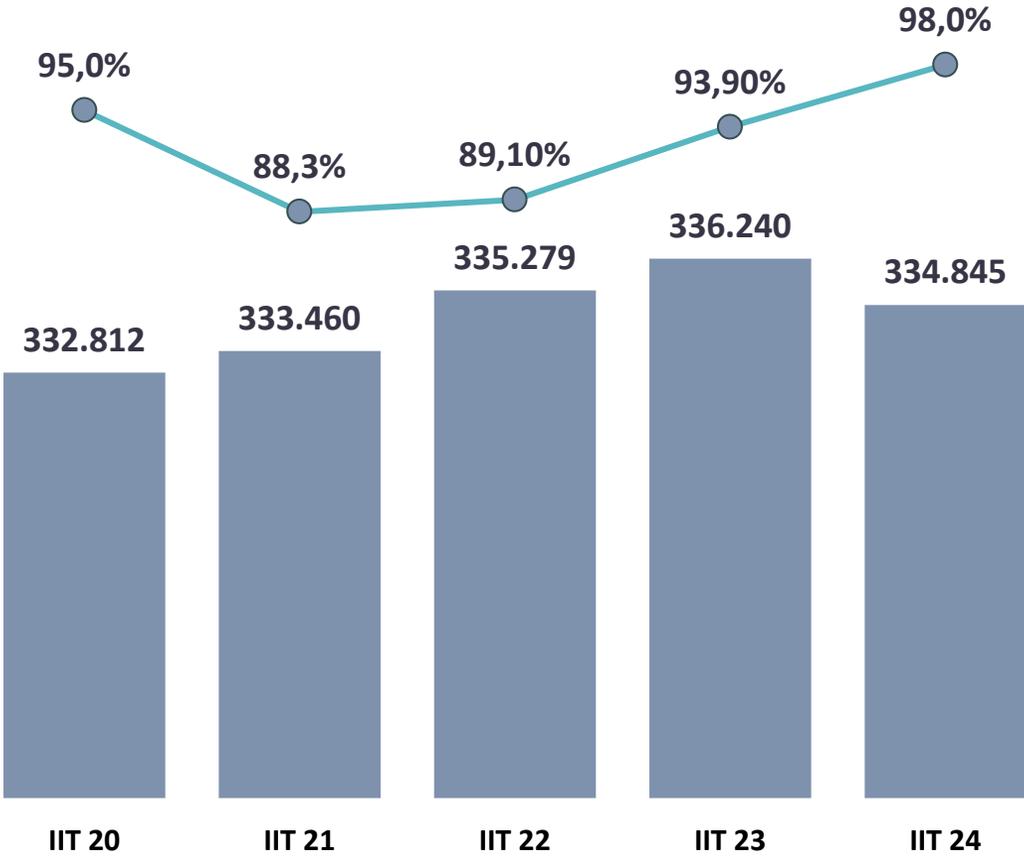


- 1 MUY BUENOS RESULTADOS CONTABLES Y OPERATIVOS**
GANANCIA FAIR VALUE DE CENTROS COMERCIALES POR IMPACTO DEVALUACIÓN DEL TC OFICIAL
- 2 CRECIMIENTO DE VENTAS Y OCUPACIÓN EN SHOPPINGS**
- 3 EBITDA SOSTENIDO Y ELEVADA OCUPACIÓN EN HOTELES**
- 4 MEJORA OCUPACIÓN PORTFOLIO DE OFICINAS PREMIUM**
- 5 FUERTE 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

INDICADORES OPERATIVOS DE CENTROS COMERCIALES

STOCK Y OCUPACIÓN (ABL: m2)

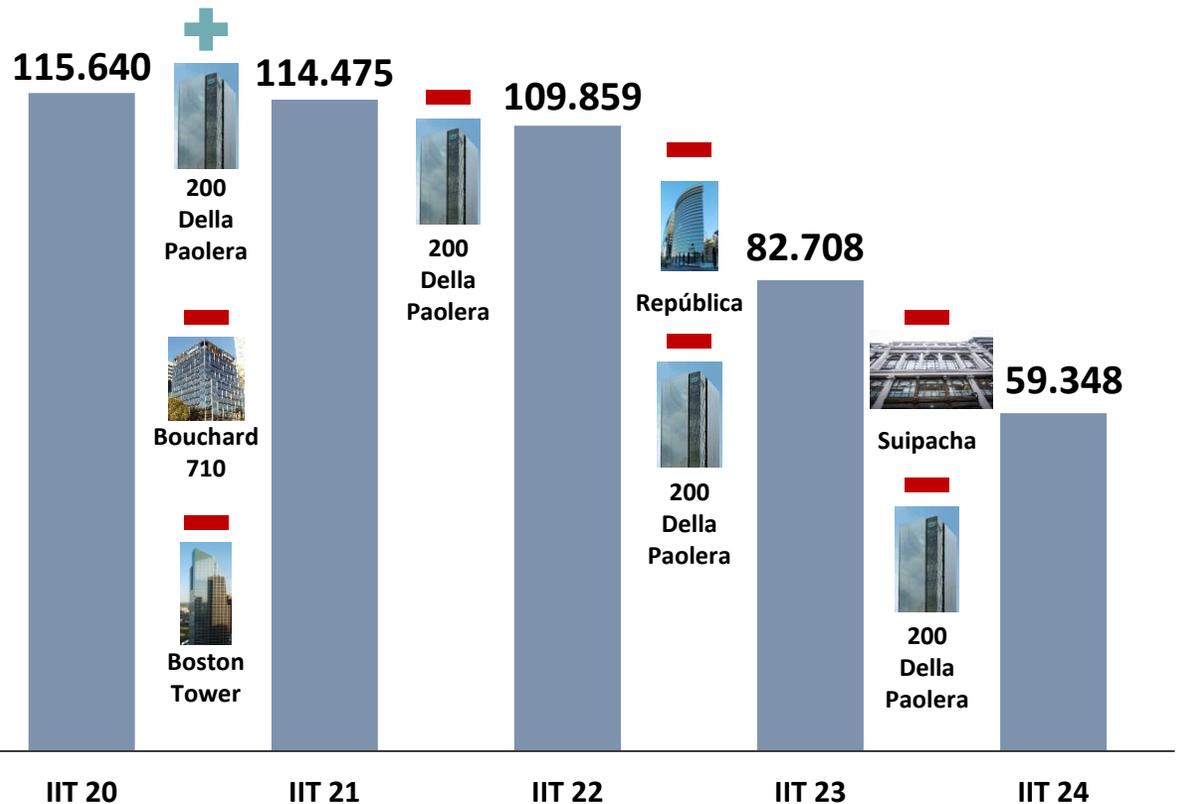
“VENTAS MISMOS CC” EN TÉRMINOS REALES (información comparada con datos pre-pandemia)



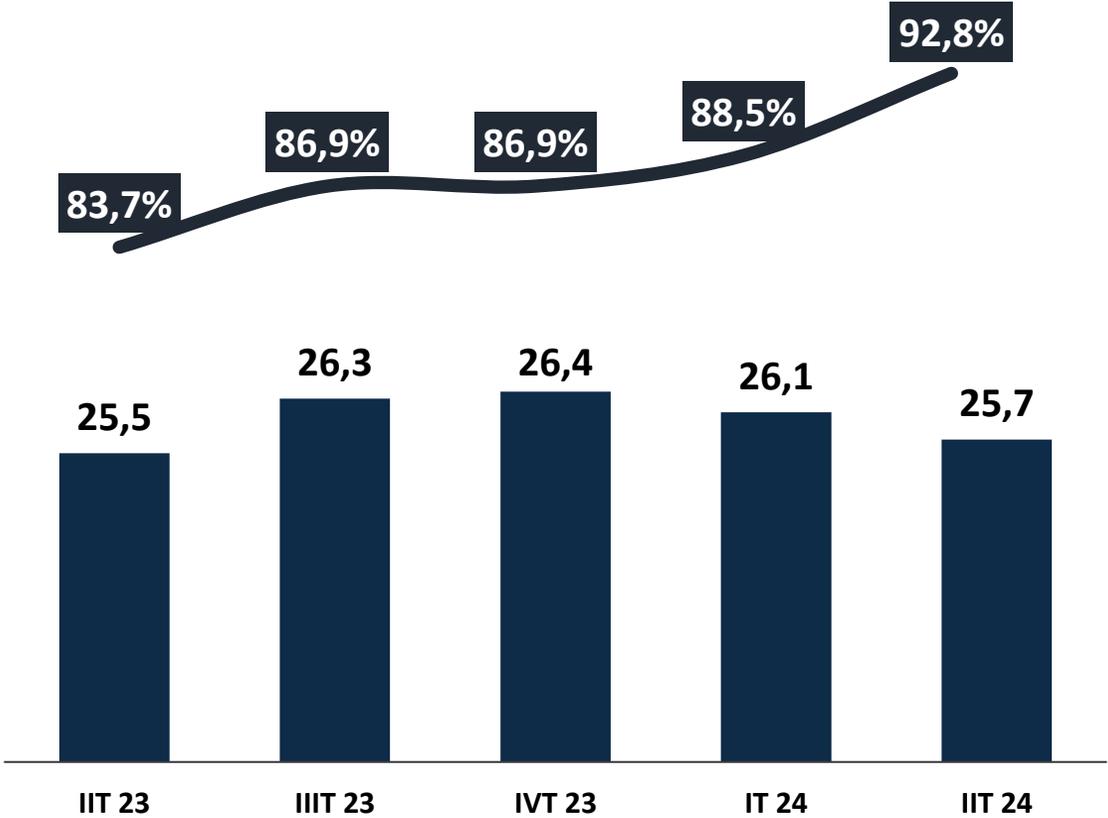
IMPACTO PANDEMIA

INDICADORES OPERATIVOS DE OFICINAS

STOCK (ABL: m2)



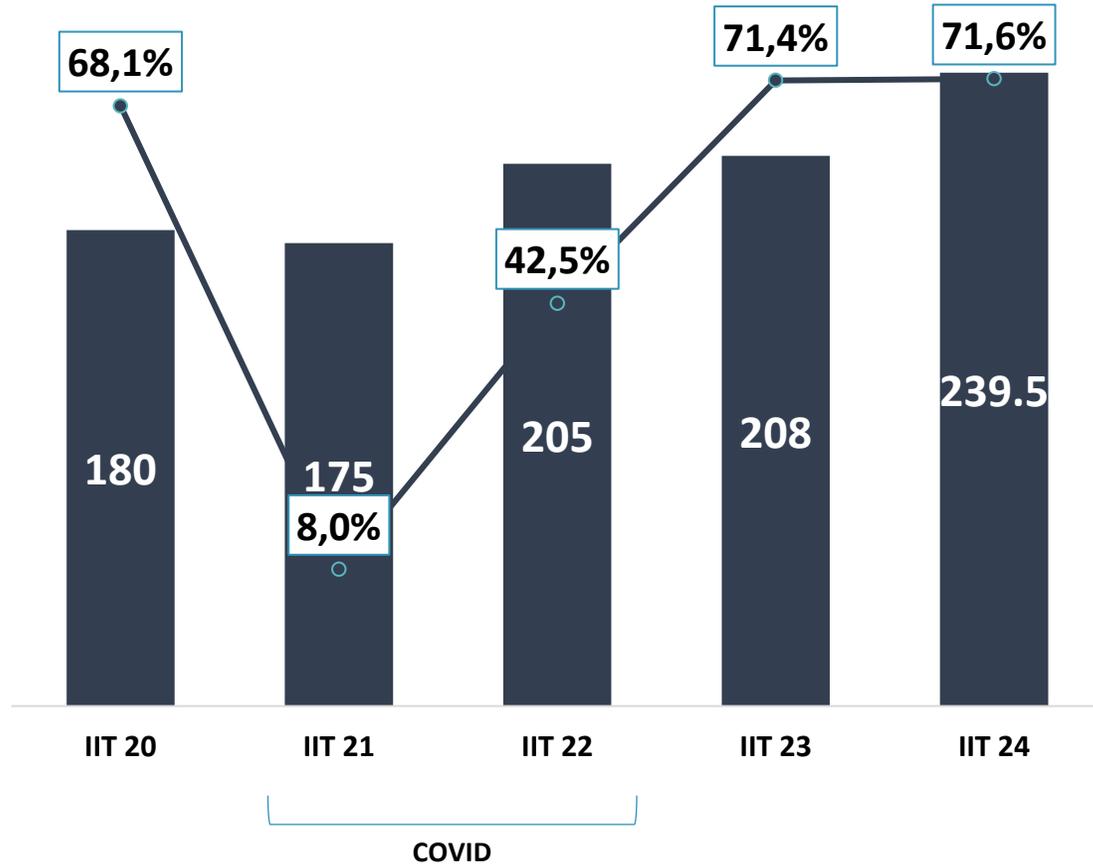
ALQUILERES (USD/m2/mes) Y OCUPACIÓN A+ & A



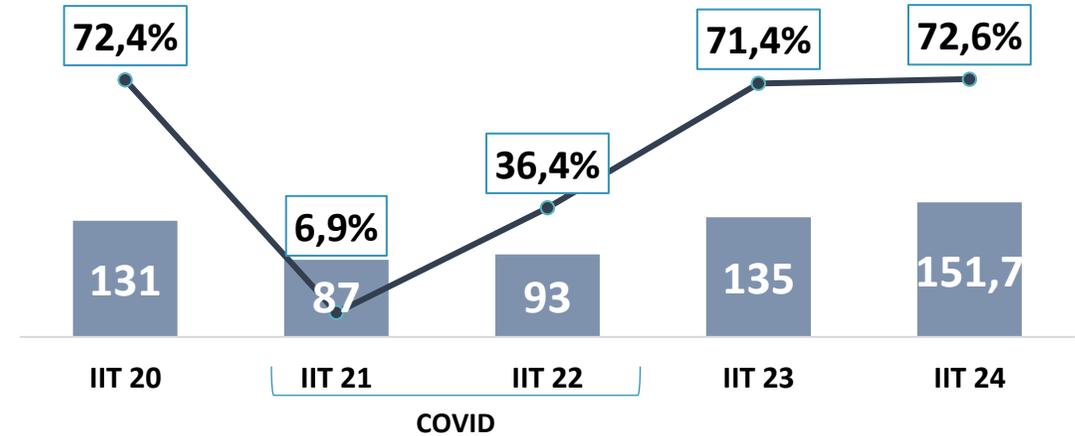
*No incluye clase B (edificio Philips)

INDICADORES OPERATIVOS DE HOTELES

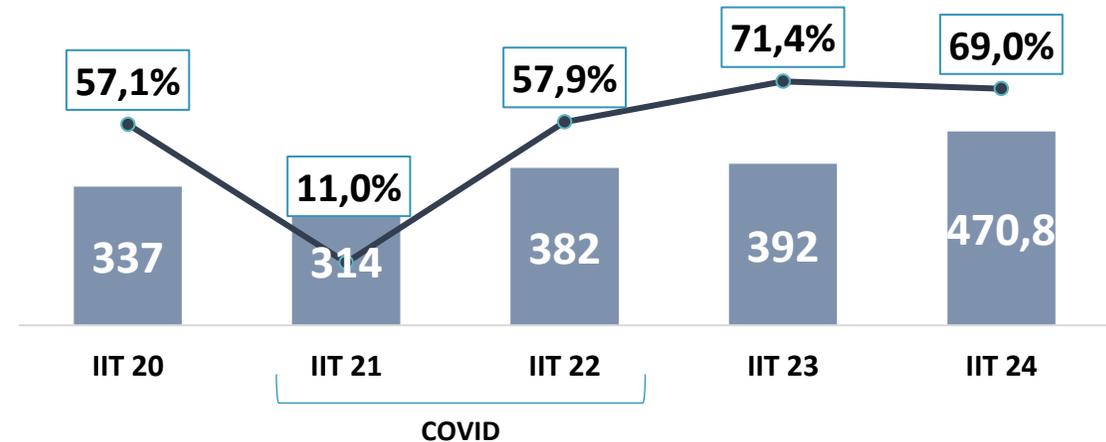
HOTELES – Ocupación y Tarifa promedio del Portfolio
(USD/hab. & %)



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



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

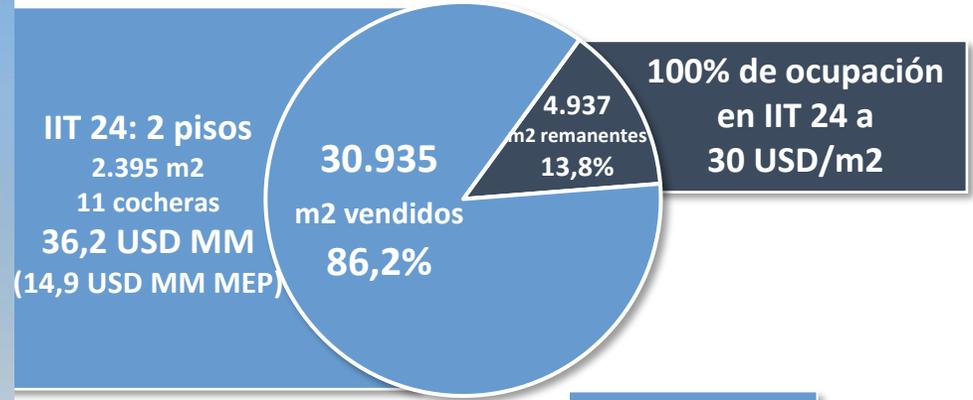




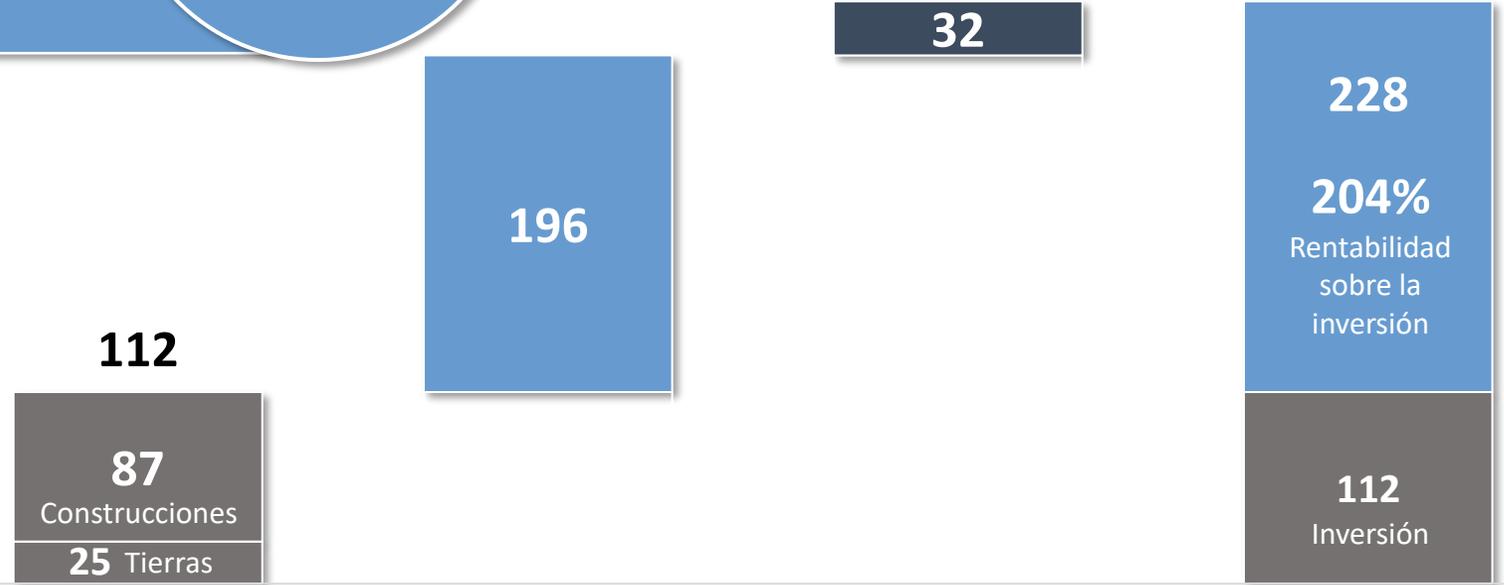
INVERSIÓN EN “200 DELLA PAOLERA”

EN USD MILLIONES (BNA)

ABL TOTAL
35.872 m2



100% de ocupación
en IIT 24 a
30 USD/m2



Inversiones

Rentabilidad por ventas
USD 307,5 MM BNA

Valuación de los m2
remanentes

Rentabilidad de la
inversión

PERMUTA DEL TERRENO “EZPELETA”

DICIEMBRE 2023

Ubicación del terreno



Tamaño del terreno

46 ha

Monto de la operación

USD 16,4 MM

Proyecto (desarrollable por un tercero)



Quilmes,
Buenos Aires

330

Lotes unifamiliares

6

Macro lotes para
desarrollos de densidad
media

IRSA recibirá

125

Lotes
unifamiliares

40%

De la edificabilidad de
los lotes multifamiliares

Garantías

- Derecho real de hipoteca sobre el inmueble
- Garantía adicional sobre otra propiedad del comprador

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.

FIDEICOMISO “EDIFICIO DEL PLATA”

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

ACTUAL

PROYECTO

ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO

35.000 m2 vendibles
14 Pisos
720 Departamentos
4 Subsuelos de cocheras

- 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





RESULTADOS E INDICADORES FINANCIEROS

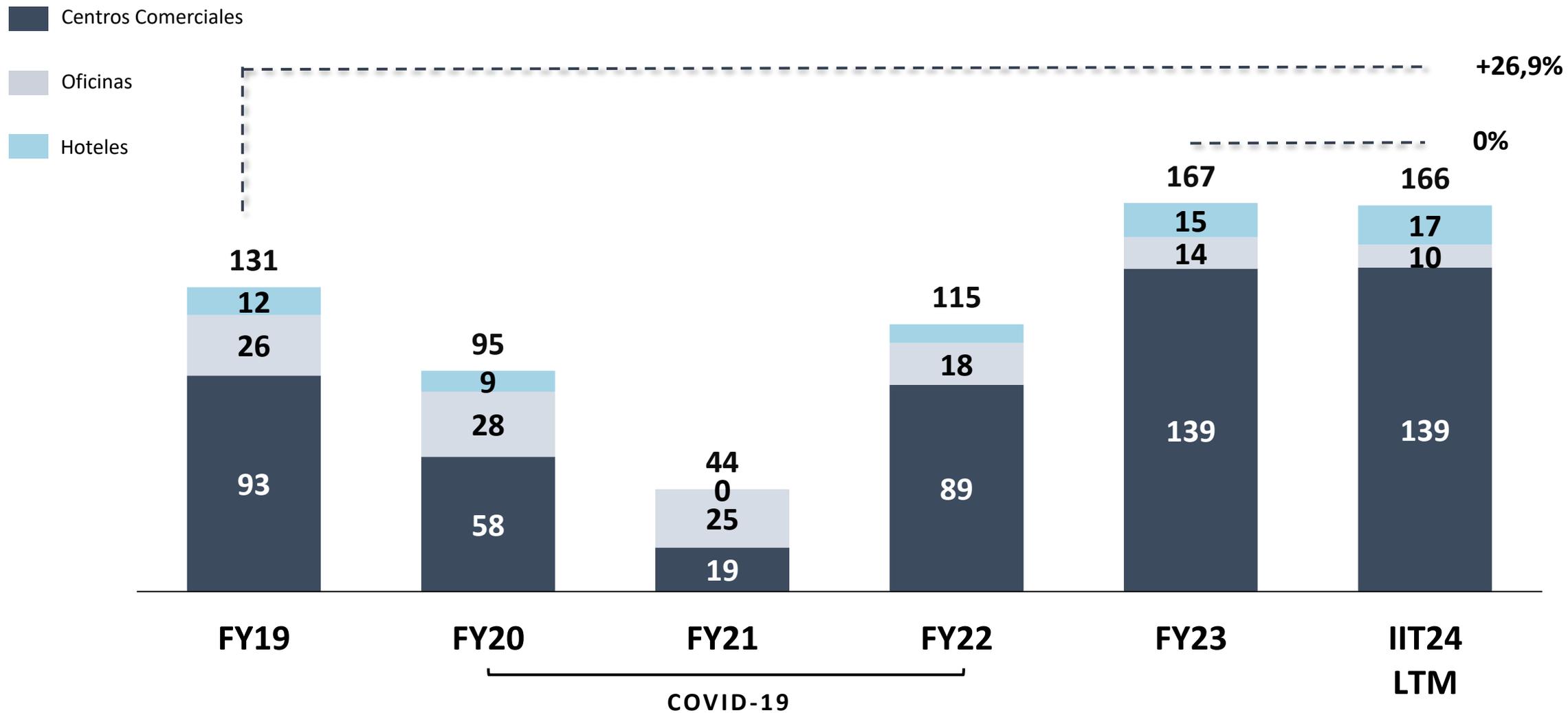
RESULTADOS DEL PRIMER SEMESTRE DE 2024 vs 2023



- 1 **GANANCIA DEL SEMESTRE: ARS 146.593 millones**
- 2 **EBITDA AJUSTADO (simil caja): ARS 66.940 millones (+54,6%)**
- 3 **EBITDA AJUSTADO DE RENTA: ARS 54.102 millones (+12,3%)**
 - 3.a **SHOPPINGS: ARS 44.318 millones (+14,6%) – Margen 78,8%**
 - 3.b **OFICINAS: ARS 2.603 millones (-37,1%) – Margen 74,1%**
 - 3.c **HOTELES: ARS 7.181 millones (+33,7%) – Margen 38,1%**

EVOLUCIÓN DE EBITDA DE SEGMENTOS DE RENTA

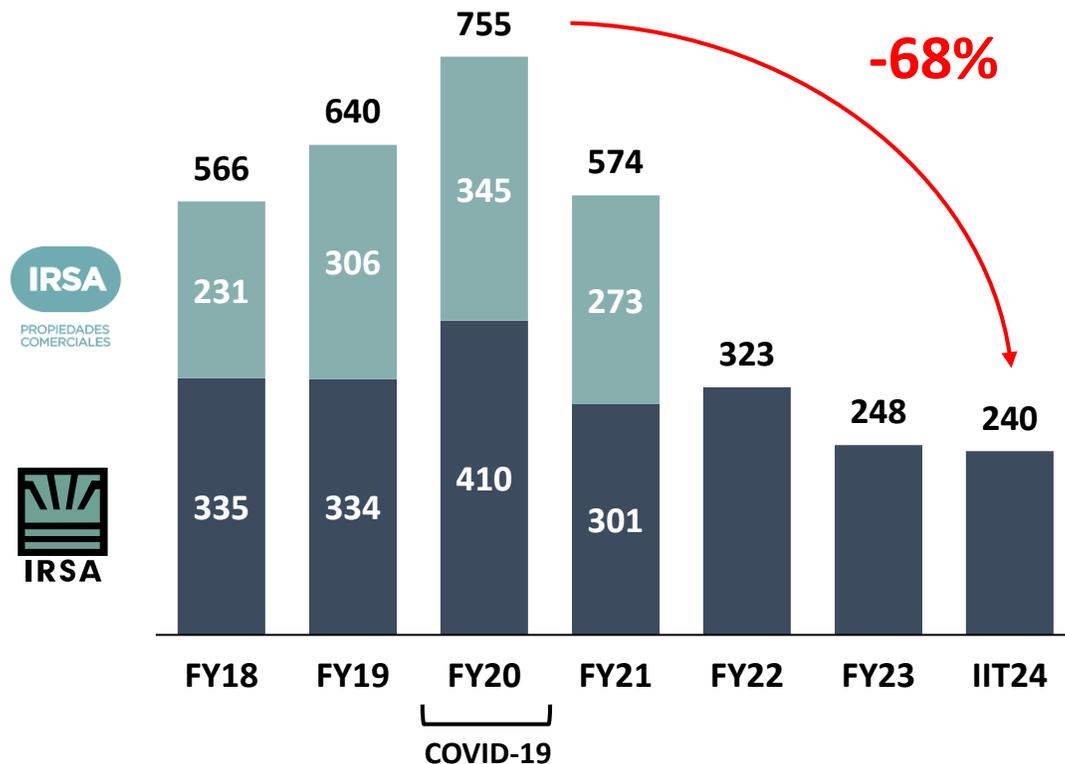
En USD millones BNA



PERFIL DE DEUDA

REDUCCIÓN DE DEUDA NETA DESDE LA PANDEMIA

USD millones BNA



DEUDA NETA / RENTAL EBITDA

1,4x

LTV

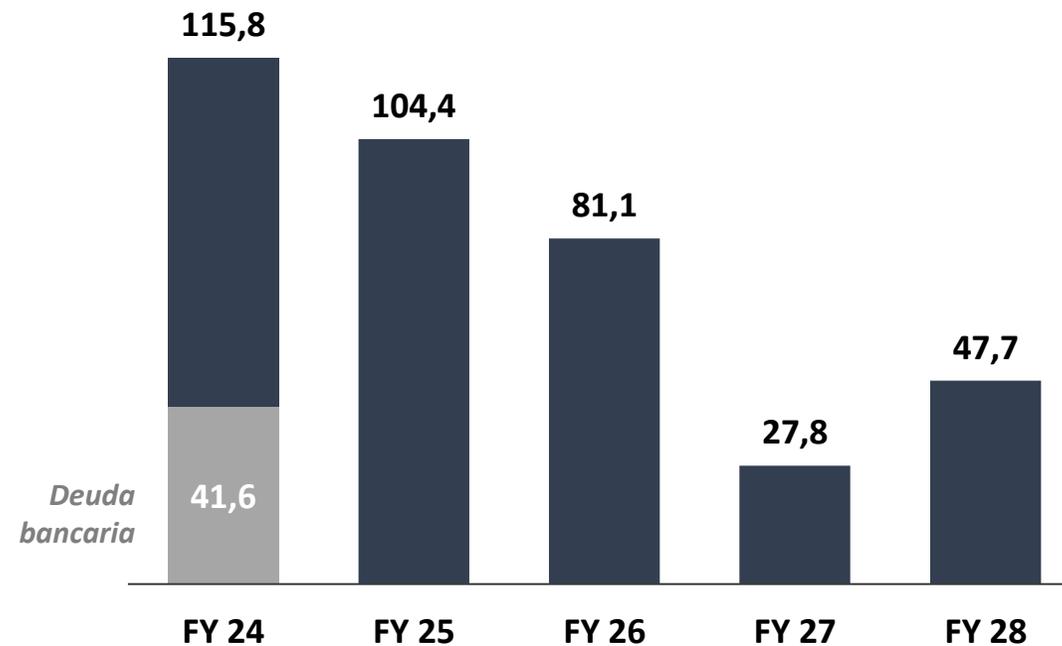
14,2%

COVERAGE RATIO

12,0x

AMORTIZACIÓN DE DEUDA

Al 31 de diciembre de 2023 – en USD millones



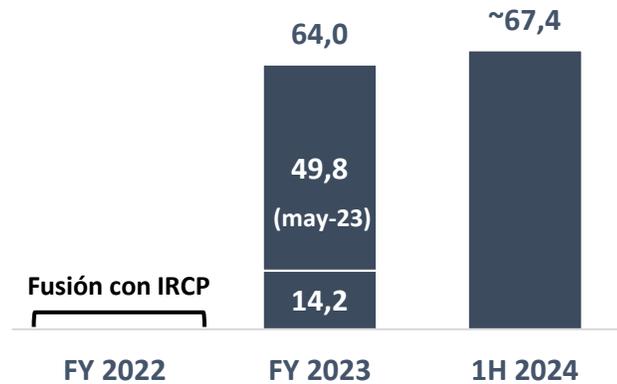
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS Y ACCIONES Y RECOMPRAS

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



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

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

INFORMACIÓN DE CONTACTO



EDUARDO ELSZTAIN – Presidente & CEO
MATÍAS GAIVIRONSKY – CFO
SANTIAGO DONATO – Gerente de IR & ESG
Tel +(54 11) 4323 7449

Oficinas corporativas
Carlos Della Paolera 261, piso 9
Tel +(54 11) 4323 7400
Fax +(54 11) 4323 7480
C1001ADA – CABA – Argentina

NYSE Symbol: IRS
BYMA Symbol: IRSA

www.irsa.com.ar

e-mail de contacto: ir@irsa.com.ar

Seguinos en  @irsair

Audidores independientes
PricewaterhouseCoopers

Argentina
Tel +(54 11) 4850 0000
Bouchard 557, piso 7
C1106ABG – CABA - Argentina

Investing in all equities, including natural resources and real estate-related equities, carries risks which should be taken into consideration when making an investment.

This institutional presentation contains statements that constitute forward-looking statements, in that they include statements regarding the intent, belief or current expectations of our directors and officers with respect to our future operating performance. You should be aware that any such forward looking statements are no guarantees of future performance and may involve risks and uncertainties, and that actual results may differ materially and adversely from those set forth in this presentation. We undertake no obligation to release publicly any revisions to such forward-looking statements to reflect later events or circumstances or to reflect the occurrence of unanticipated events.

Additional information concerning factors that could cause actual results to differ materially from those in the forward-looking statements can be found in the companies' Forms 20-F for Fiscal Year 2023 ended June 30, 2023, which are available for you in our web sites.