



Webinar Resultados IIT 2025

7 de febrero de 2025



Presentado por:

Santiago Donato, Gerente de Relación con Inversores y ASG
Leonardo Magliocco, Gerente de Finanzas



Principales Acontecimientos del IIT 25 y Posteriores

1

PÉRDIDA NETA EN EL SEMESTRE DE ARS 44.971 MM

Principalmente por la exposición a inflación en el valor razonable de prop. de inversión

2

RECUPERACIÓN DE LAS VENTAS Y OCUPACIÓN EN LOS MALLS

+21,4% VS IT25 pero -8,5% contra IIT 24

3

100% DE OCUPACIÓN EN PORTFOLIO DE OFICINAS PREMIUM

4

CAÍDA EN INGRESOS Y OCUPACIÓN DE HOTELES

5

ADQUISICIÓN DE CENTRO COMERCIAL “TERRAZAS DE MAYO”

6

AVANCE EN LA COMERCIALIZACIÓN DE RAMBLAS DEL PLATA

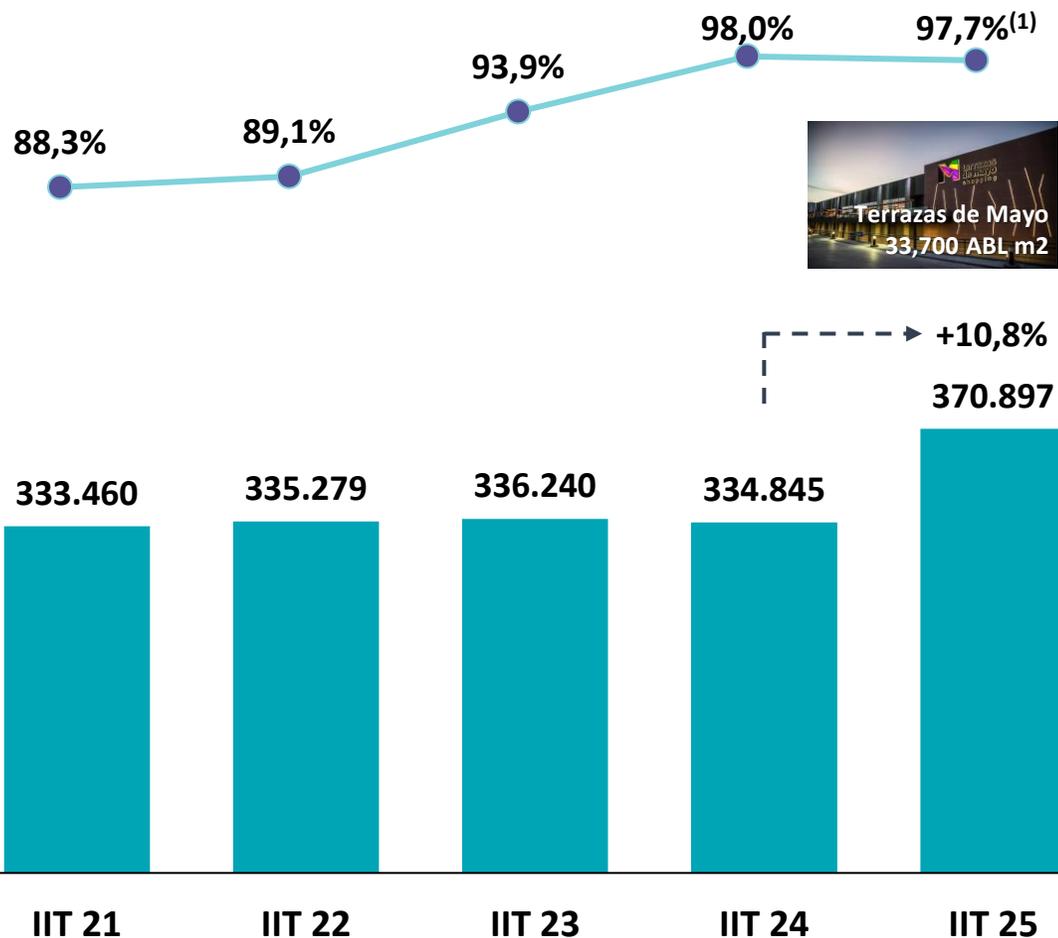
Venta de los dos lotes (40,000 M2 vendibles) correspondientes a la etapa 1 del proyecto por USD 23.4M

7

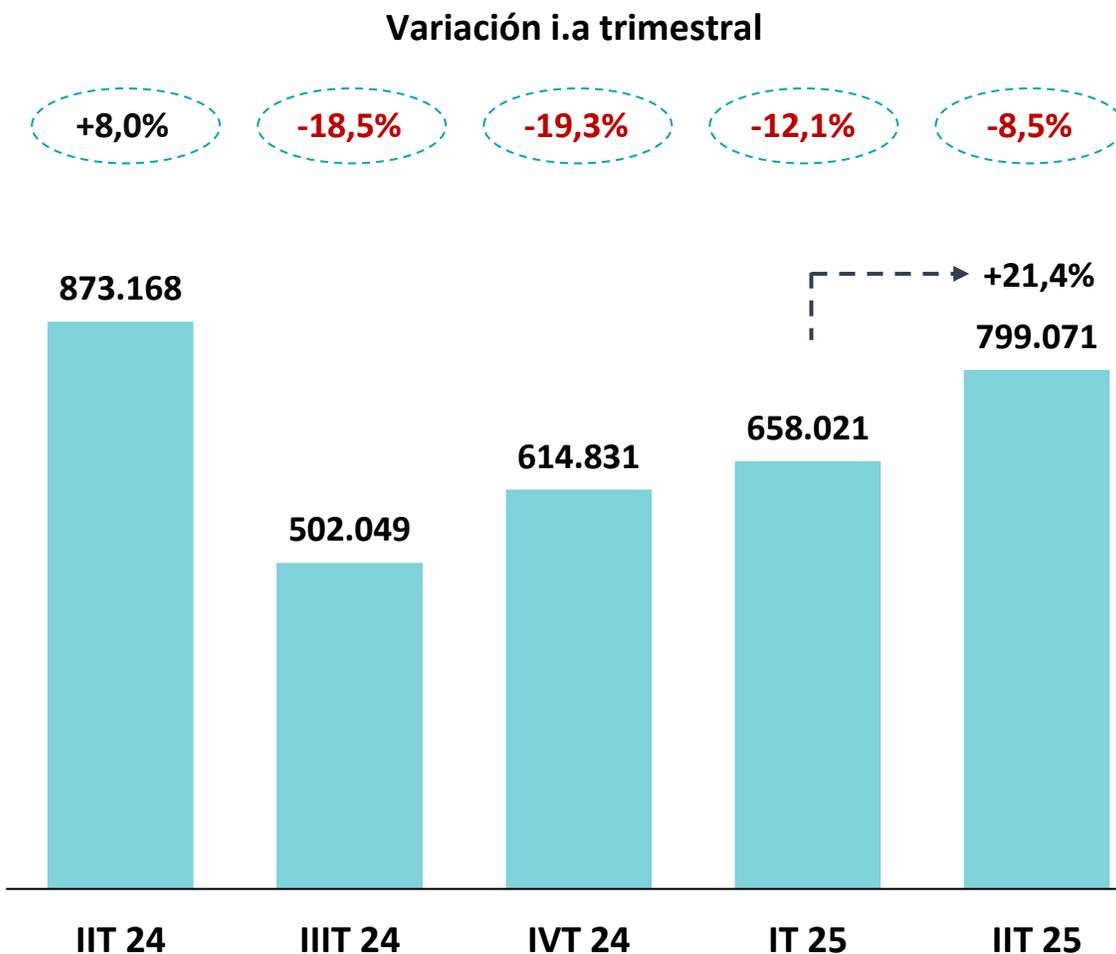
DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS Y ACCIONES PROPIAS (NOV-24)

~8% dividend yield & 25,7 MM treasury shares (3,6% del capital social)

Stock (ABL: m2) & Ocupación (%)

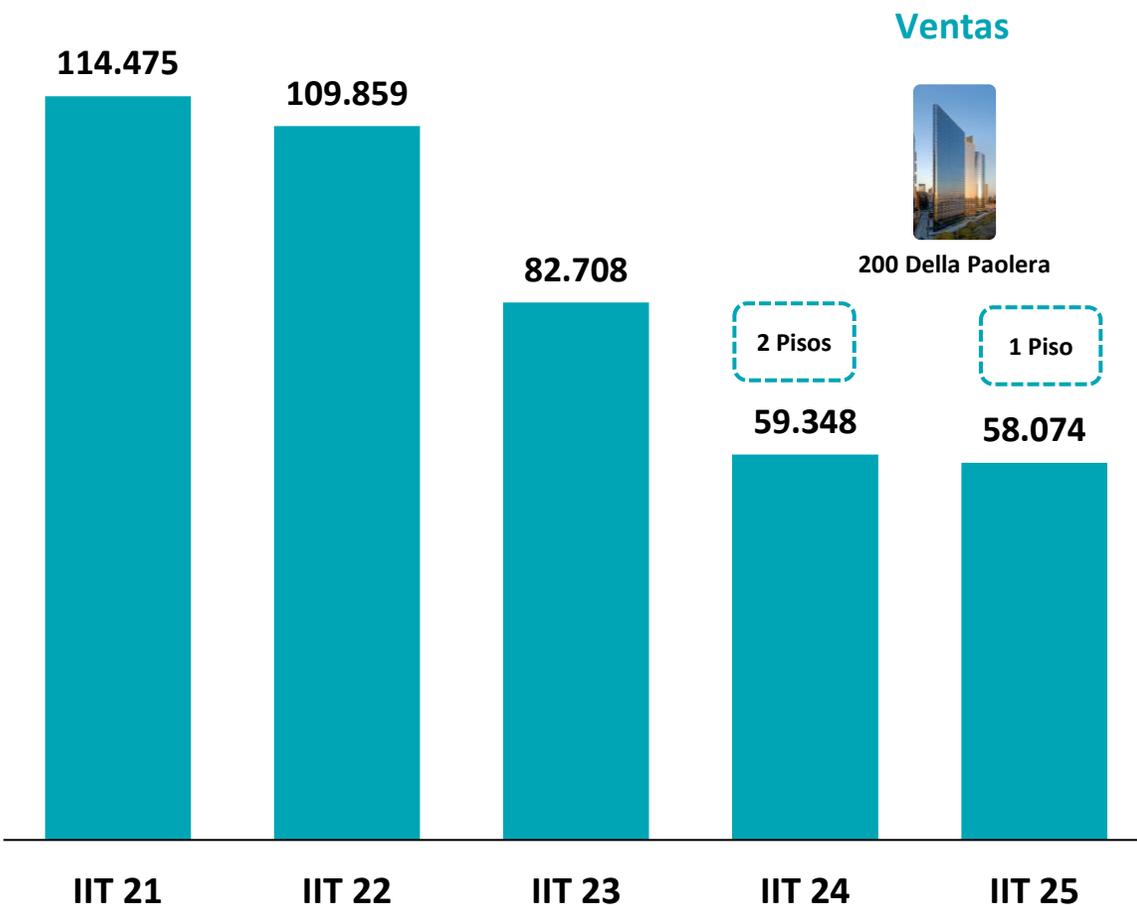


Ventas reales de Locatarios (ARS MM)

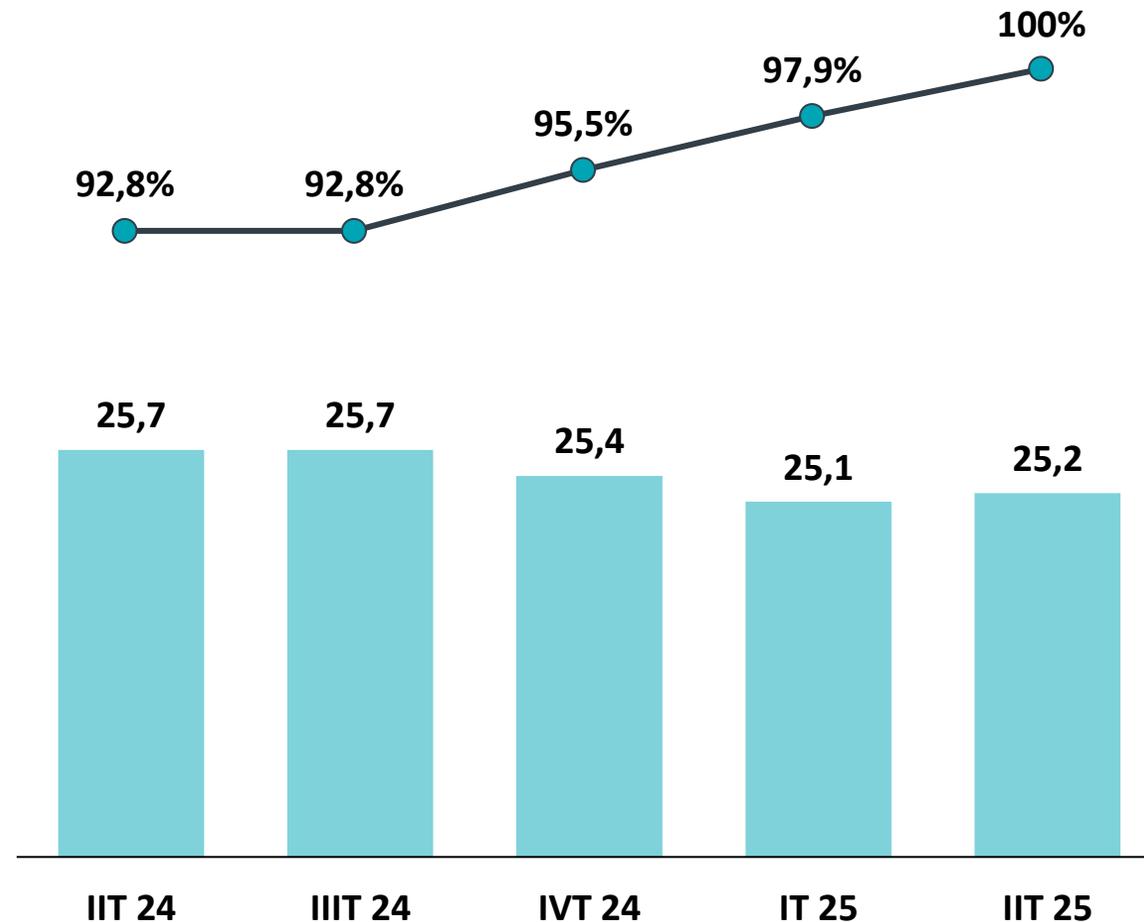


(1) No incluye Terrazas de Mayo, recientemente adquirido (Ocupación 82,3%)

Stock (ABL: m2)



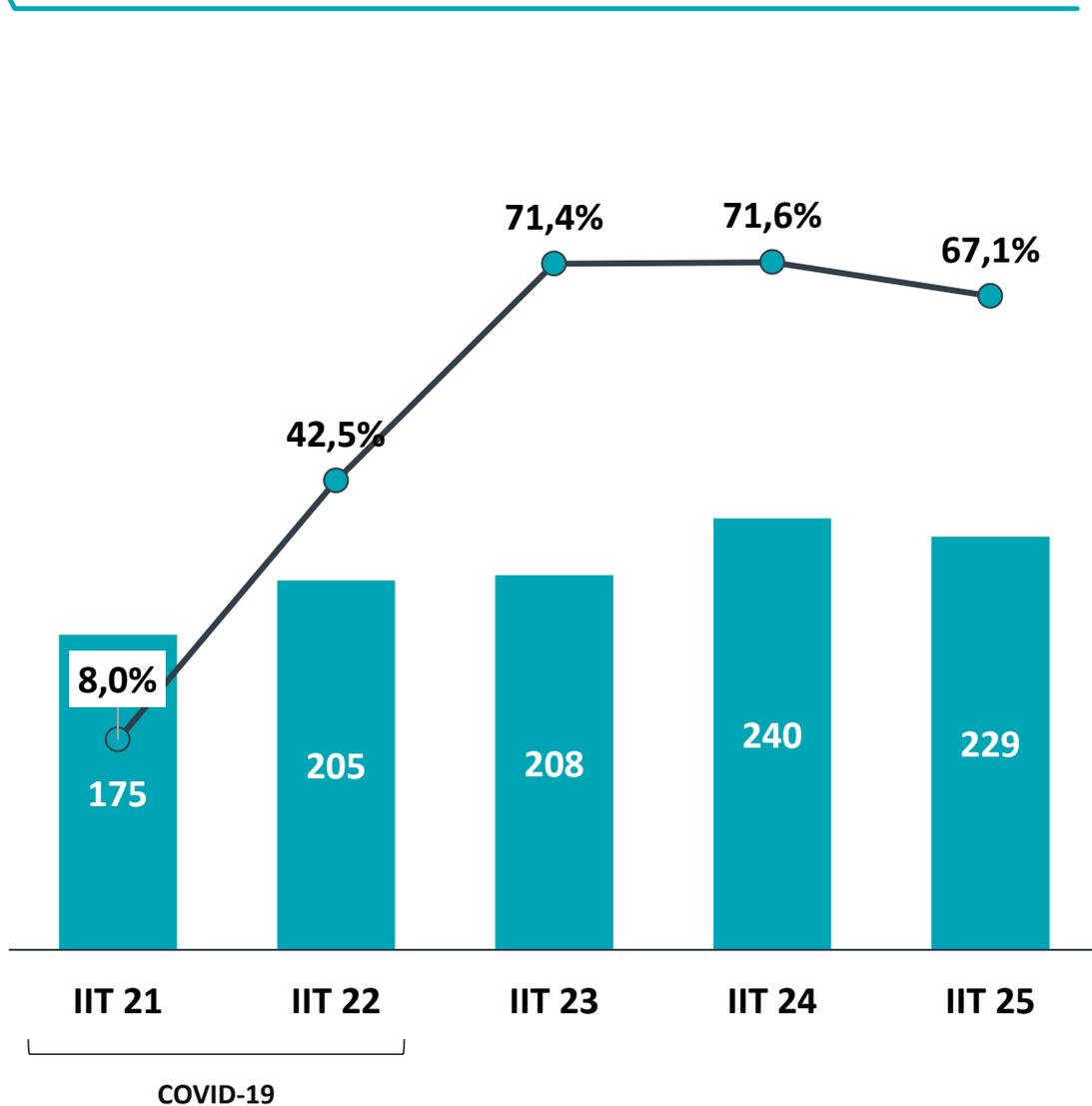
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹



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

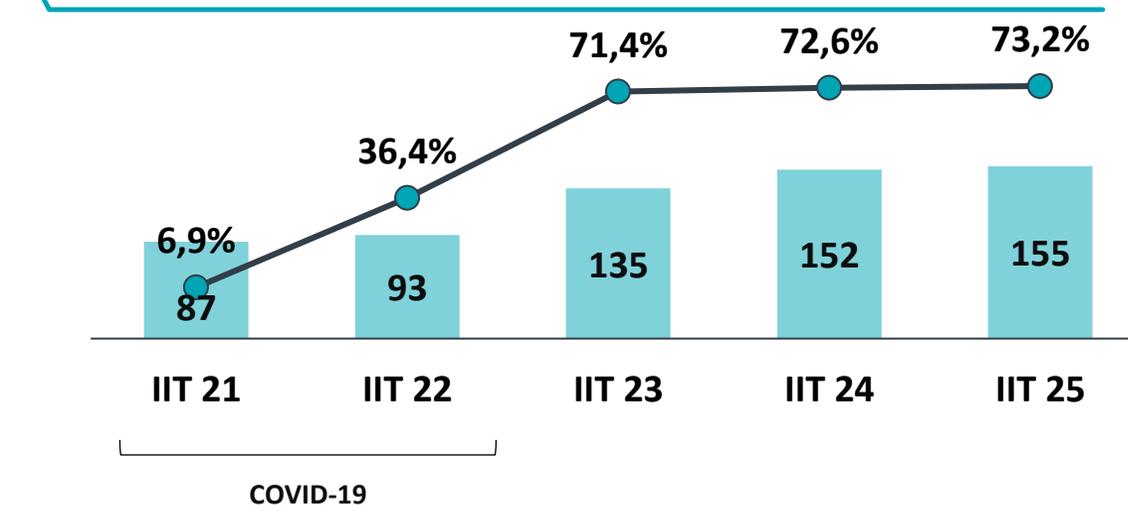
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

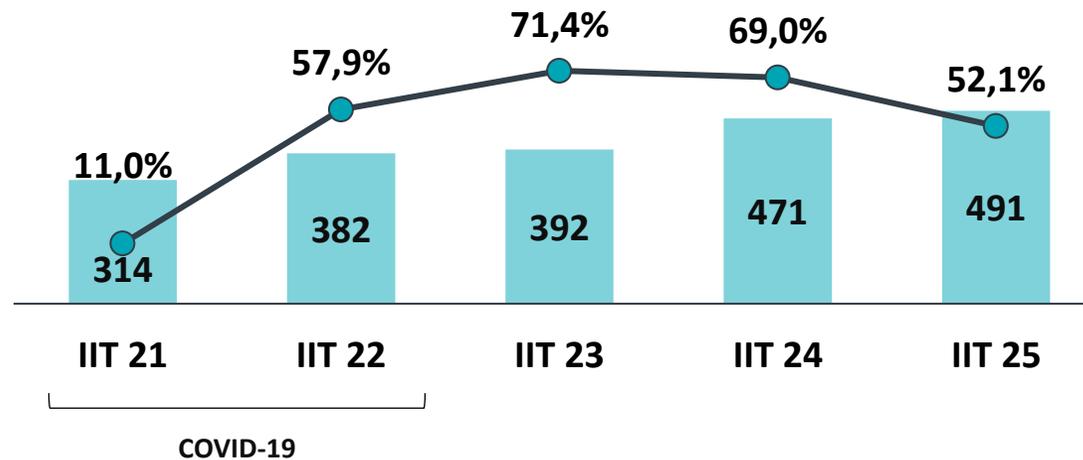


Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



Llao Llao: Tarifa y Ocupación (USD/hab. & %)



“Terrazas de Mayo” (Provincia de Buenos Aires)

33.700 ABL m2

86 Locales

20 Stands

27,75

Precio de compra
(En millones USD)

- 60% Ya pago
- 20% A la firma de la escritura
- 20% En los próximos 36 meses

Potencial de optimización
En términos de tenant mix y rentabilidad



- Vestimenta y calzado
- Restaurants
- Servicios
- Entretenimiento
- Electrodomesticos
- Otros



870.000

m2 Construibles

693.000

m2 vendibles

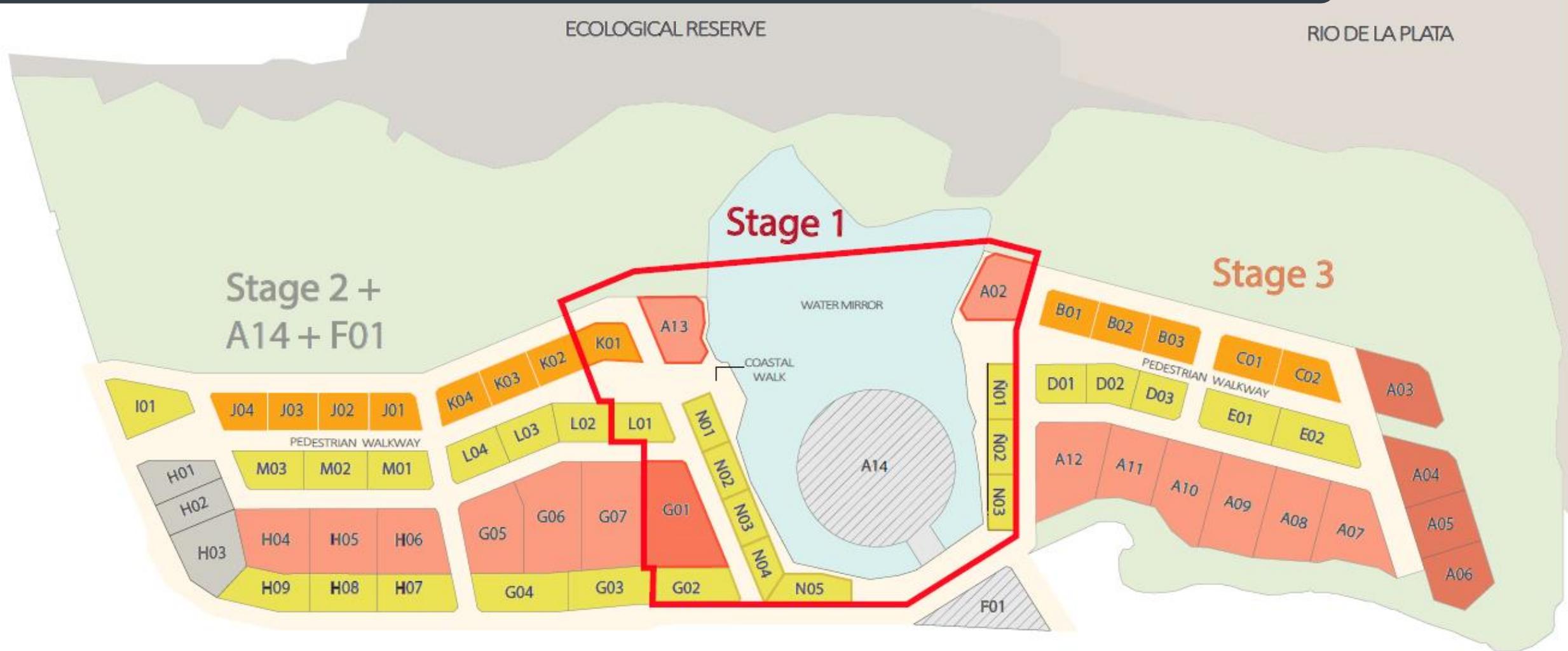
10.000

Nuevos hogares

USD +1,8 bn

Inversión estimada

Ramblas es el proyecto privado mas ambicioso de Real Estate en la historia de la ciudad de Buenos Aires



Etapas 2 + Bahía central
297.000
M2 vendibles

Etapas 1
126.000
m2 vendibles

Etapas 3
270.000
M2 vendibles

Etapa 1: Avance en la comercialización



Enero 2025

2 Terrenos vendidos
(A02 & G01)

23,4 Precio de venta
(En millones USD)

10,5mil Superficie combinada
(m²)

~40mil Total área vendible
(m²)

~115mil Remanente etapa 1 (m²)

Etapa 1: Ventas totales estimadas (en efectivo + permutas) por USD 120 MM

- Comienzo de las obras de calles e infraestructura - Fase 1
- Firma de los acuerdos de venta y swaps Etapa 1
- Progreso de la comercialización en la fase 1 + (ampliación)

6 Nuevos lotes

Periodo de proyectos residenciales y permisos

Inicio del desarrollo y venta de torres residenciales

Dic-24

Dic-25

Dic-26

Obras de infraestructura Etapa 1

La inversión de **USD 23 millones** brindará servicios a **27 parcelas (385,000 m2 edificables)**

- Etapa 1 solo incluye **14 lotes (126k m2 edificables)**
- Parte de las Etapas 2 & 3 también se cubren con esta inversión.



Otros proyectos residenciales lanzados para los próximos años

- **Noviembre 2024:** Lanzamiento comercial en Casa FOA, la principal exposición anual de diseño y arquitectura de Buenos Aires.
- Ya se encuentran unidades reservadas.

Edificio Del Plata
Microcentro, CABA

35.000
m2 vendibles

720
Departamentos

Nexo Dot Housing
Buenos Aires

20.000
m2 construibles

7.000
m2 residenciales

Obra del centro comercial recientemente lanzada y en ejecución

La Plata
Shopping + Residencial

22.000
M2 de ABL

100.000
m2 construibles

Manzana 35
Caballito, CABA

30.000
m2 vendibles

Potencial expansión residencial de Alto Rosario

Transformación de una antigua estructura ferroviaria en un desarrollo premium de usos mixtos



Etapa 3 - Futura Expansión
Desarrollo residencial

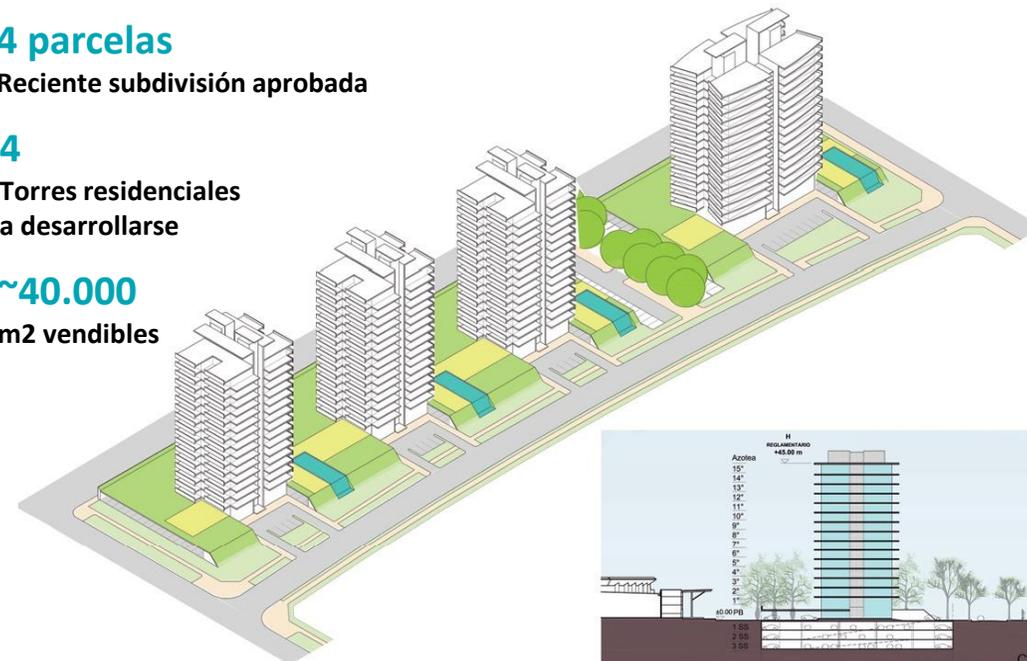
4 parcelas

Reciente subdivisión aprobada

4

Torres residenciales a desarrollarse

~40.000
m2 vendibles



Etapa 1
Desarrollo del centro comercial

Apertura Nov 2004 **35.000** m2 ABL **# 4** Ventas Portfolio

Etapa 2
Torres residenciales Condo I & II

Exitoso proceso de venta de unidades recibidas en permuta por IRSA

Enero 2025

Según el acuerdo de permuta firmado en IIT 24 IRSA recibirá:

40%

De los m2 construible de los macrolotes

+

125

Lotes unifamiliares
Monto est. a recibir
USD 23 MM

33

Lotes unifamiliares ya vendidos por ~ USD 5 MM



46 ha

Superficie del predio

330

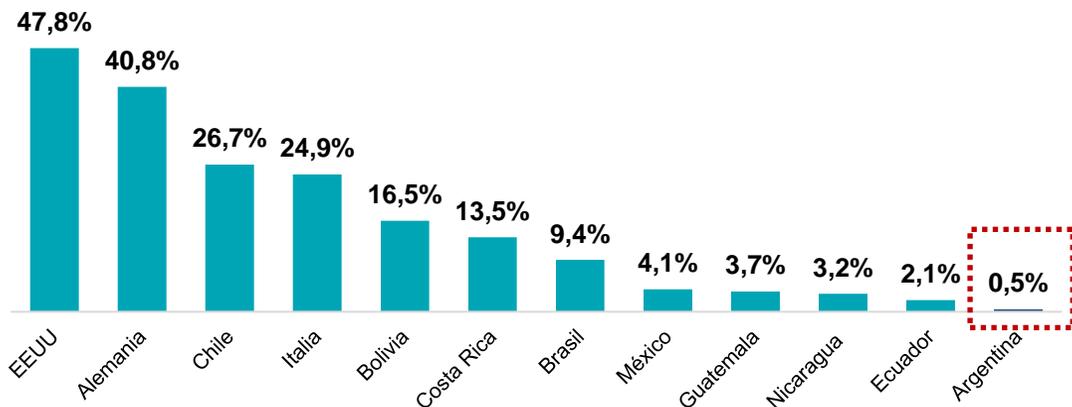
Lotes unifamiliares

6

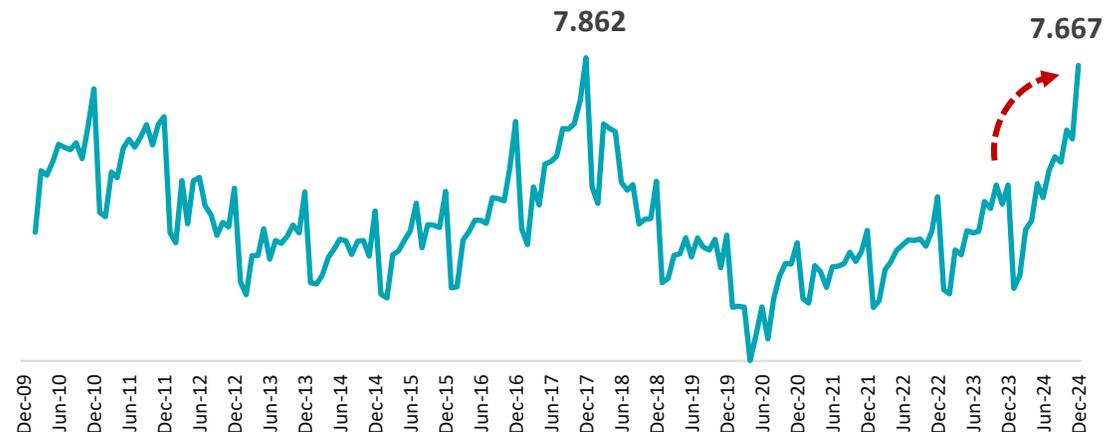
Macro lotes para desarrollos de mediana densidad

Total de hipotecas vs otros países

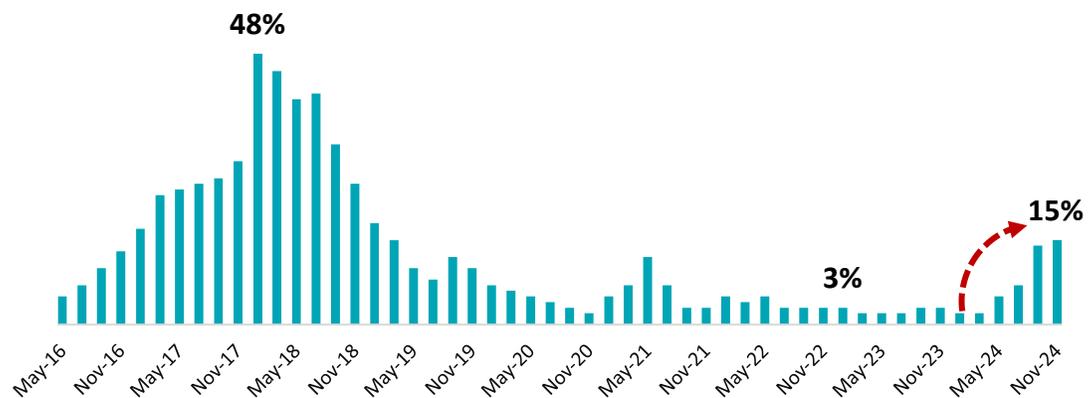
(como % del PIB)



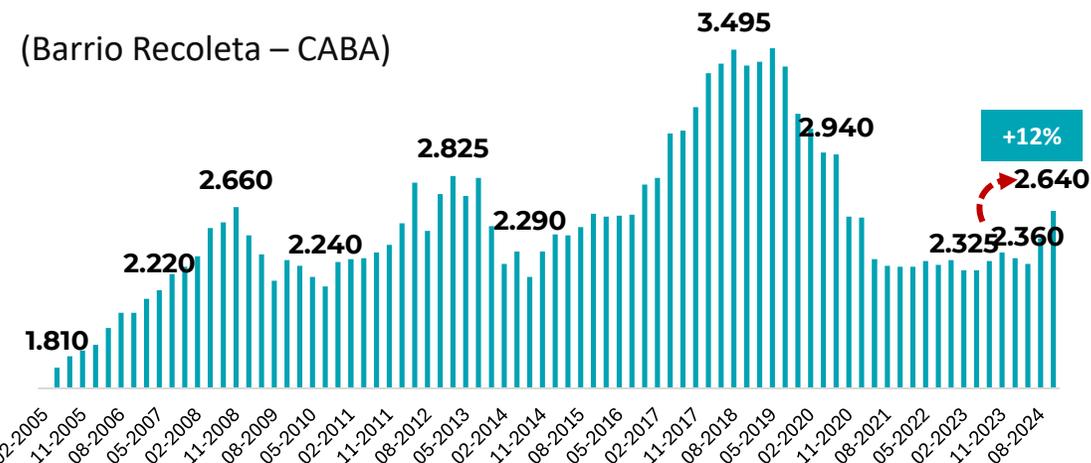
Cantidad de escrituras firmadas en CABA



Cantidad de escrituras con crédito en CABA



Precios de Departamentos usados – USD/m2



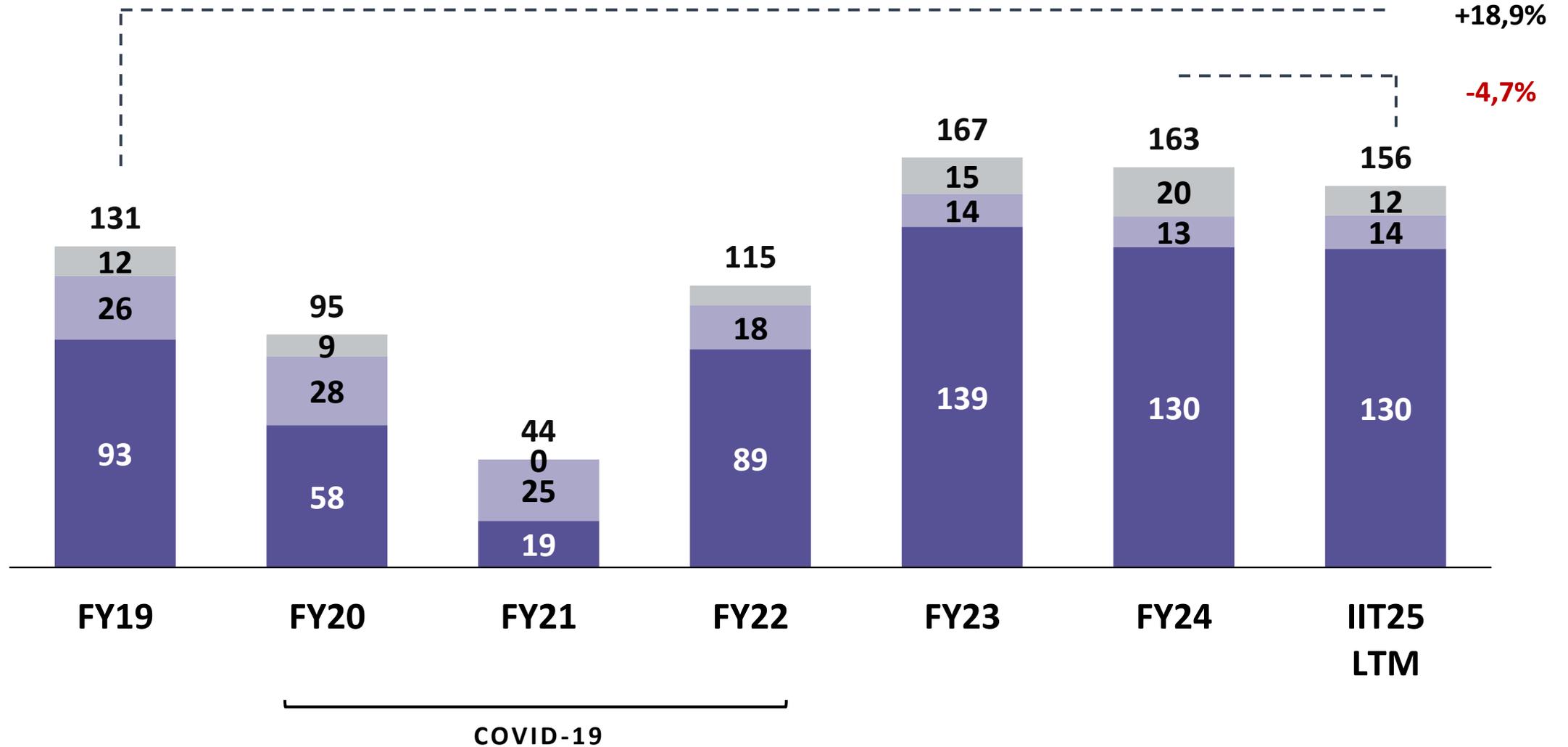


Performance Financiera



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

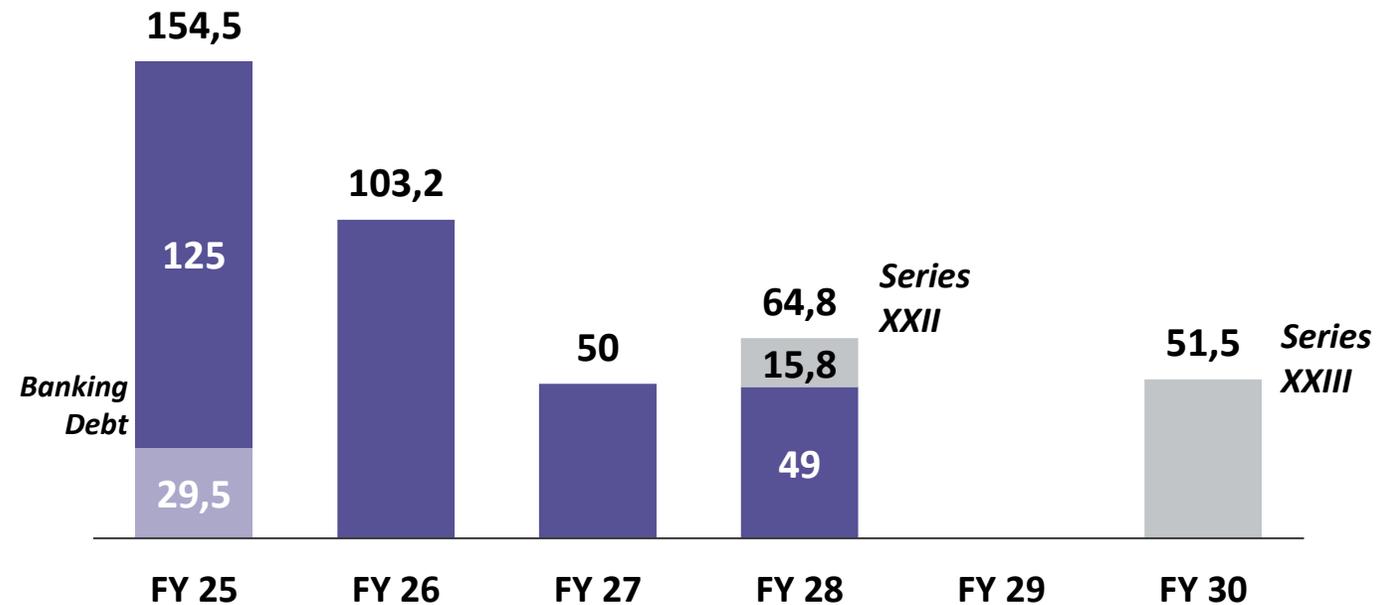
- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles



Al 31 de diciembre de 2024 (USD millones)

| | |
|---------------------------|-------|
| Deuda Bruta | 424,0 |
| Deuda Neta | 255,4 |
| Ratios de deuda | |
| Deuda Neta / EBITDA Renta | 1,64x |
| LTV | 12,3% |
| Ratio de Cobertura | 8,9x |

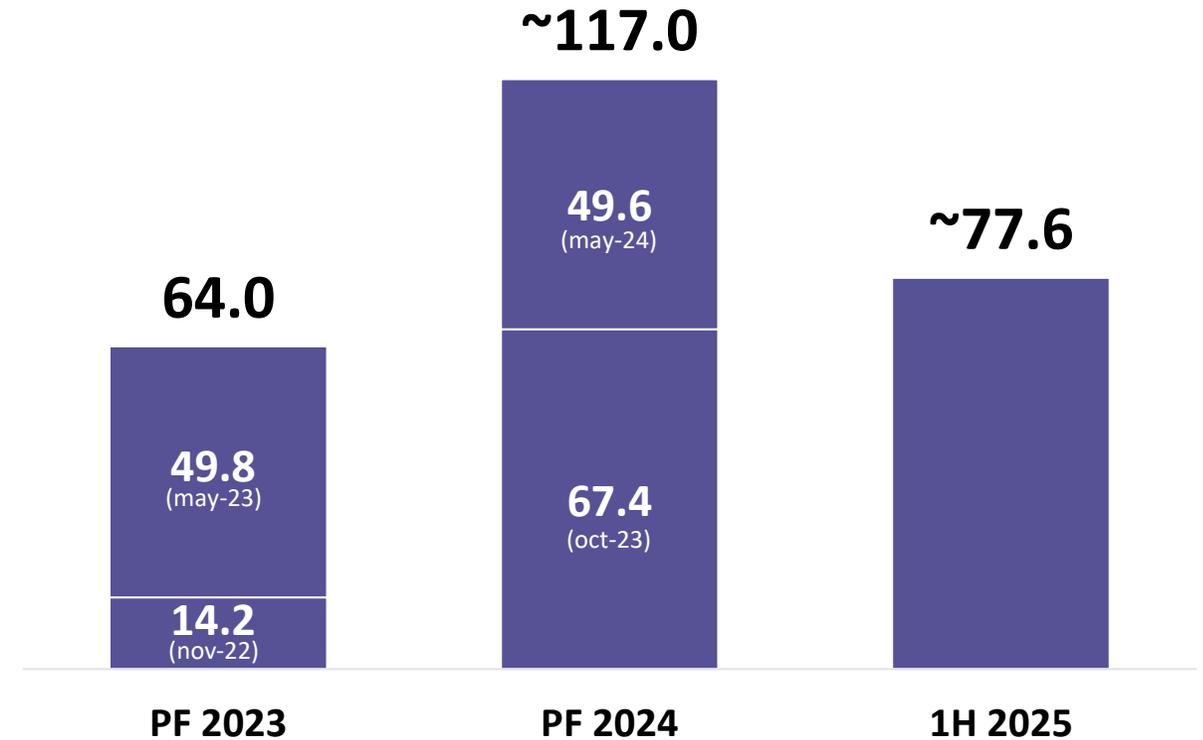
Esquema de Amortización (Dic-24)



Dividendos en efectivo aprobados en Oct-24

| | Nov-24 Dividendo en efectivo |
|-----------------------------|---------------------------------|
| Monto | ARS 90.000 MM |
| Por acción ordinaria | ARS 126,1171 |
| Por GDS | ARS 1.261,1713 |
| Dividend yield | ~8% |
| Fecha de Pago | 5 de Noviembre de 2024 |

Evolución de Dividendos (USD CCL MM)





NYSE Symbol: *IRS* | BYMA Symbol: *IRSA*

Eduardo Elsztain
Presidente & CEO

Matias Gaivironsky
CFO

Santiago Donato
Gerente de IR & ESG

Información de Contacto

Oficinas Corporativas

Della Paolera 261, piso 9

Tel +(54 11) 4323 7400

Fax +(54 11) 4323 7480

C1001ADA – CABA– Argentina

Audidores Independientes

PricewaterhouseCoopers Argentina

Tel +(54 11) 4850 0000

Bouchard 557, piso 7

C1106ABG – CABA- Argentina



www.irsa.com.ar



ir@irsa.com.ar



(+54) 911 4323-7449



@IRSAIR

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 websites.