



# IRSA

COMPañÍA LIDER DE REAL ESTATE

PRESENTACIÓN AMPLIACIÓN DE CAPITAL – ABRIL 2021



# SOBRE IRSA

## COMPAÑÍA DE REAL ESTATE LÍDER DE ARGENTINA

- ✓ **30 años** de adquisiciones, desarrollos y operación de real estate
- ✓ **25 años listada** en NYSE accediendo a los mercados de capitales
- ✓ Portfolio de renta de mas de **500.000 m2 de ABL**

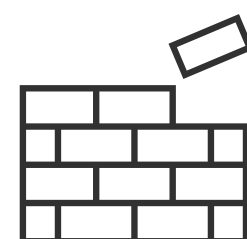
### PROPIEDADES DE RENTA



Accionista controlante de IRCP (BYMA:IRCP ; NASDAQ:IRCP), líder en shopping centers y edificios de oficinas en Argentina (participación del 80%)

Propietaria de 3 hoteles de lujo en Argentina e inversion en el REIT hotelero CONDOR HT (participación del 18,9%)

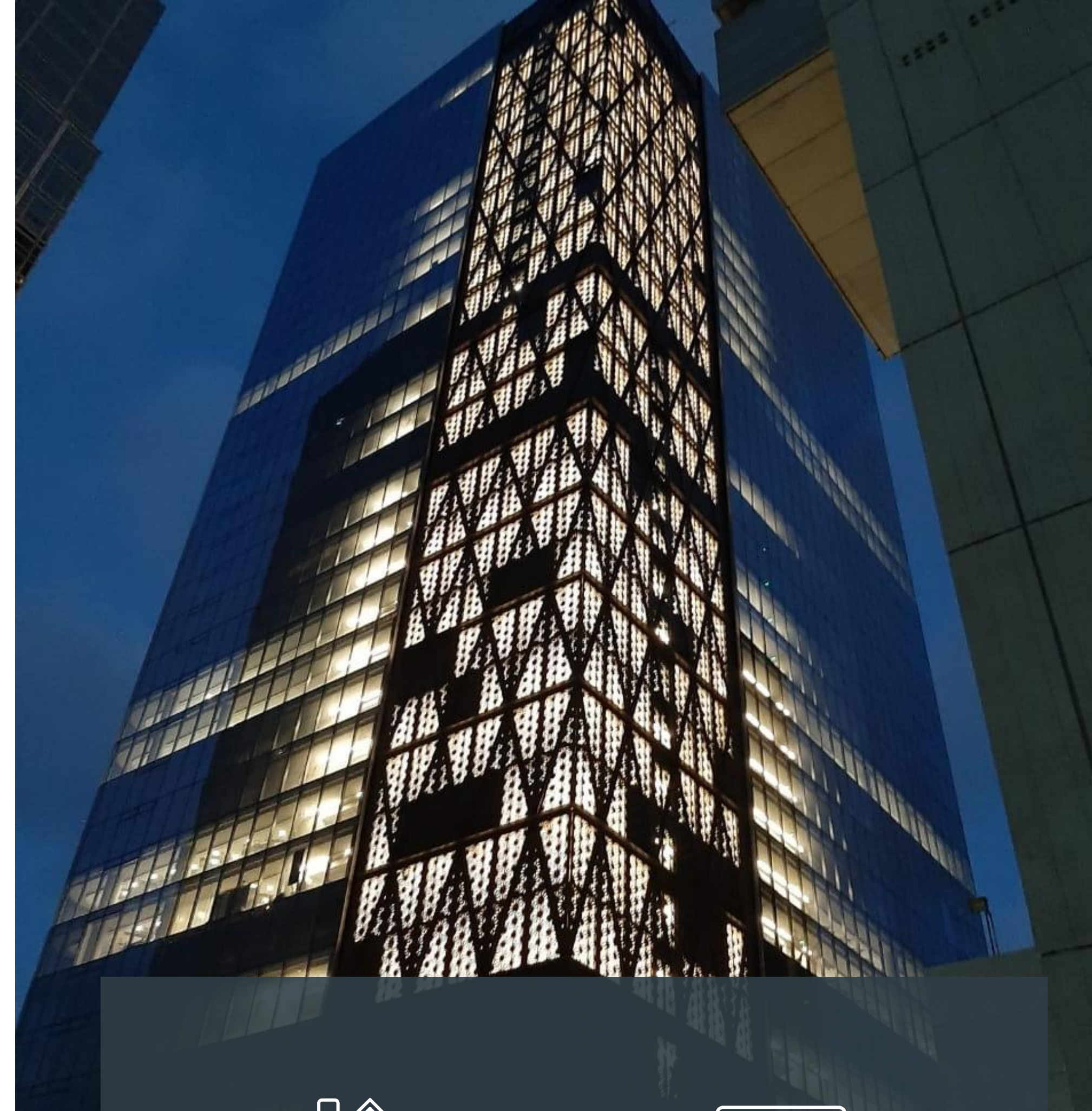
### PROPIEDADES PARA DESARROLLO



~20 mm de m2 en reservas de tierras para futuros desarrollos de usos mixtos en Argentina. Capacidad para duplicar el portfolio de renta actual.

Dueña de la reserva Santa María del Plata – 700,000 m2 premium en Puerto Madero (BA).

Inversión en Banco Hipotecario (30%) – sinergias potenciales con el desarrollo del mercado hipotecario en Argentina



### MANAGEMENT TEAM

Con probada experiencia en la industria



### RESILIENT SECTOR

Real Estate como protección ante la volatilidad de Argentina



# OPORTUNIDAD EN EL VALOR DEL EQUITY

## ÍNDICE Merval (USD)

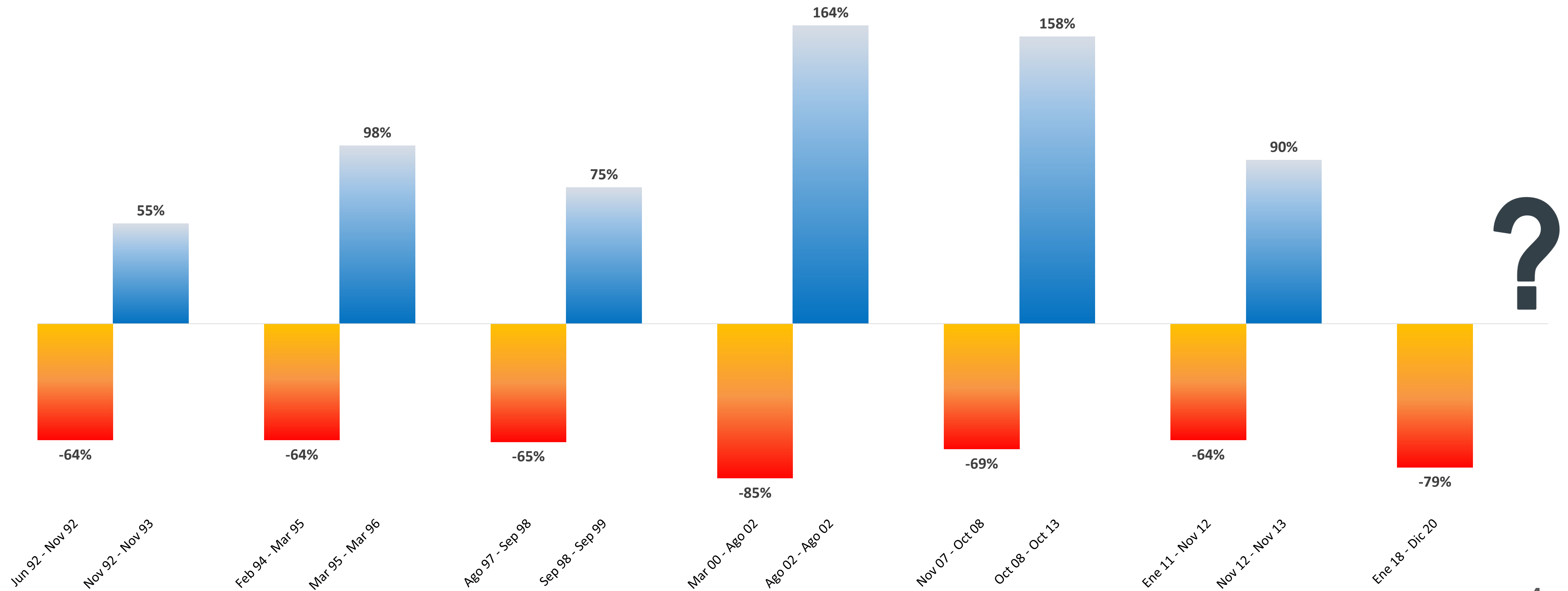
1990 - 2020



# OPORTUNIDAD EN EL VALOR DEL EQUITY

## ÍNDICE Merval (USD)

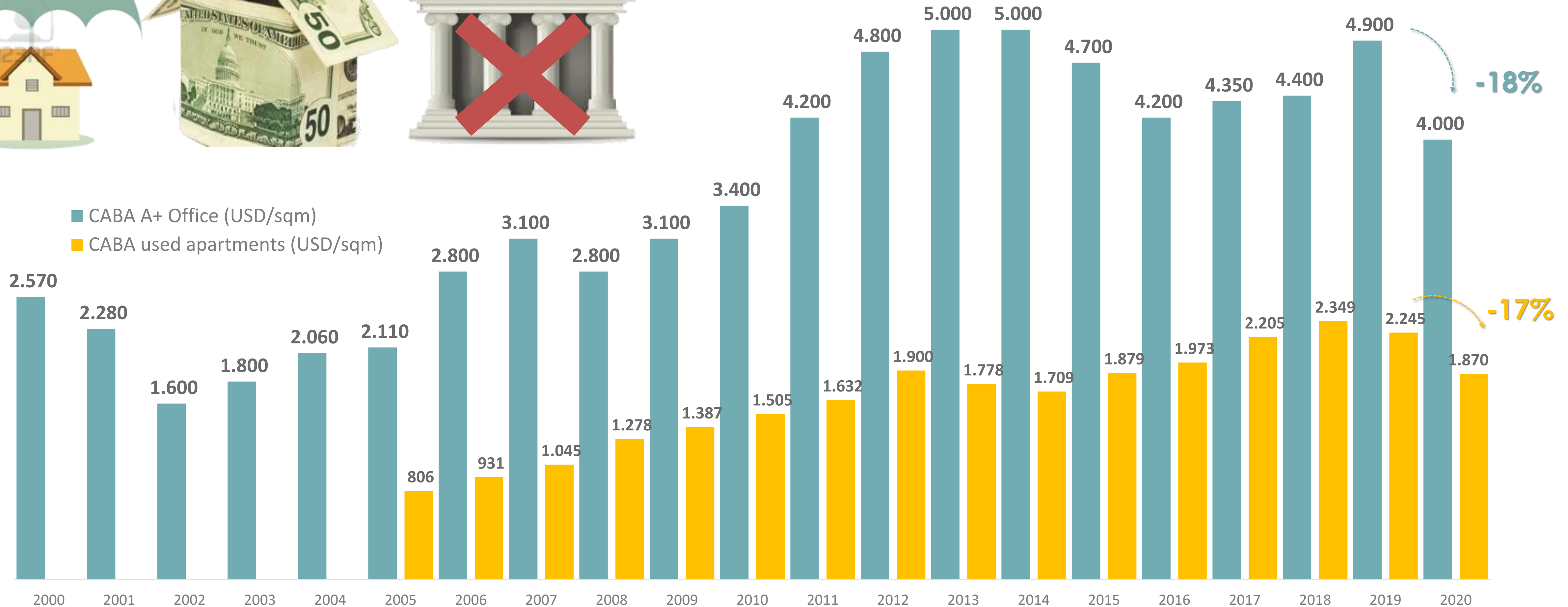
MAYORES BAJAS Y POSTERIOR RECUPERACIÓN



# REAL ESTATE EN ARGENTINA

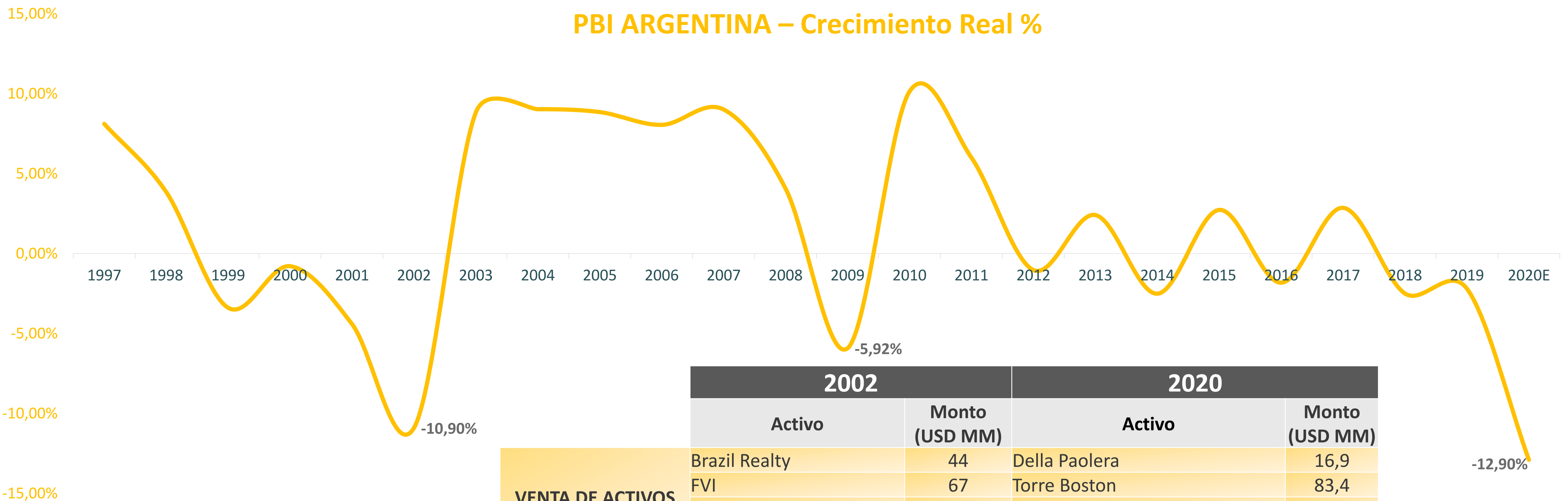
ACTIVOS DENOMINADOS EN USD

OPERACIONES EN EFECTIVO (HIPOTECAS/PBI < 1%)



# TRACK RECORD EN EL MANEJO DE CRISIS

## MEDIANTE VENTA DE ACTIVOS, REDUCCIÓN DE COSTOS Y TRANSACCIONES FINANCIERAS



	2002		2020	
	Activo	Monto (USD MM)	Activo	Monto (USD MM)
<b>VENTA DE ACTIVOS</b>	Brazil Realty	44	Della Paolera	16,9
	FVI	67	Torre Boston	83,4
	Otros activos	82	Bouchard 710	87,2
	<b>Total</b>	<b>193</b>	<b>Total</b>	<b>187,5</b>
<b>TRANSACCIONES FINANCIERAS</b>	IRSA ON Convertible	<b>100</b>	Emisión de ON Locales	<b>217,8</b>
	APSA ON Convertible	<b>50</b>	Canje de ON bajo norma BCRA	<b>181,5</b>
<b>REDUCCIÓN DE COSTOS</b>	<b>Reducción de ~30% en gastos de comercialización y administración</b>			

Fuente: Bloomberg



# TRACK RECORD EN EL MANEJO DE CRISIS

## PANDEMIA COVID 2020

### CIERRE DE 7 MESES DE OPERACIONES DE MALLS Y HOTELES

486

MILLONES DE DÓLARES  
Vencimientos de deuda  
de IRSA e IRCP en 2020

16,9

VENTA DE ACTIVOS  
DE REAL ESTATE

IRSA

COMMERCIAL  
PROPERTIES

87,2

83,4

217,8

405,3

USD MM

"200 Della Paolera"

2 pisos

Jun-20



Edificio "Bouchard 710"

Jul-20



"Torre Boston"

13 pisos

Jul-20,  
Ago-20 &  
Nov-20



IRSA

EMISIONES DE DEUDA LOCALES

May-20 USD 67 MM

- ARS BADLAR + 6%
- USD linked 12m 5.0%
- USD linked 24m 7.5%

Jul-20 USD 38,4 MM

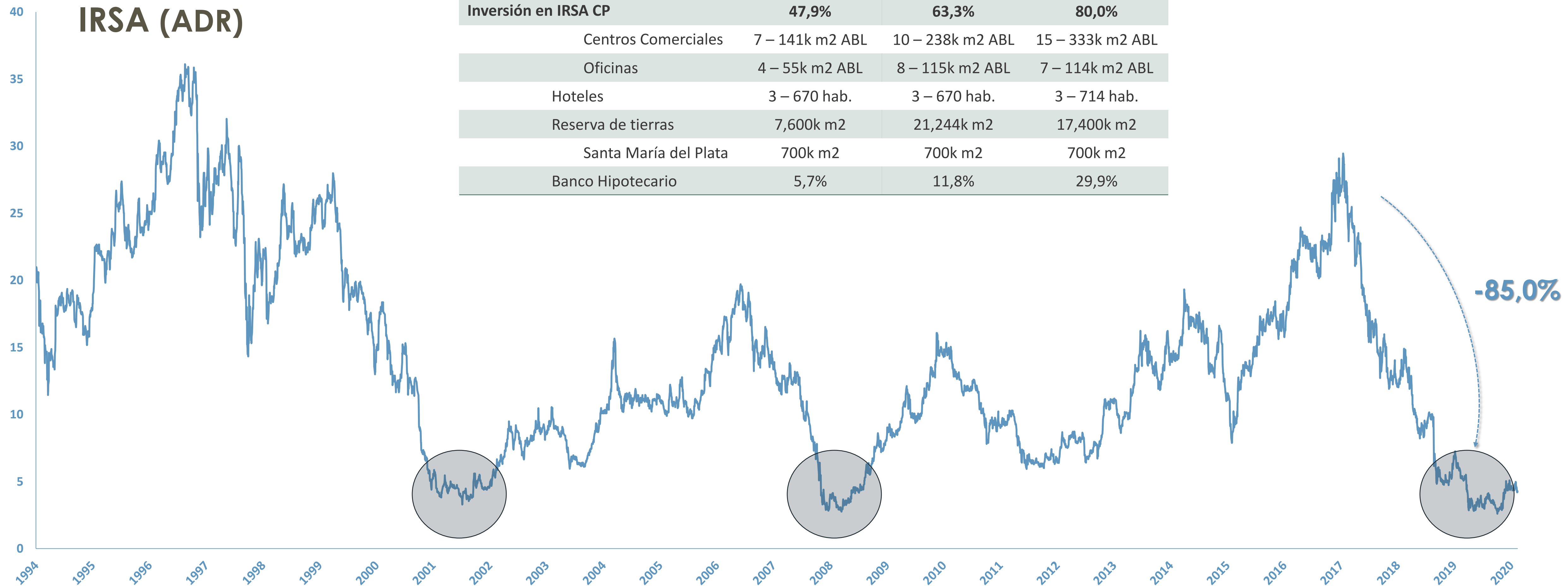
- ARS BADLAR + 4%
- USD linked 4%

Nov-20 USD 112,4 MM

- USD 10%

# OPORTUNIDAD EN EL VALOR DEL EQUITY

## EVOLUCIÓN DE LA ACCIÓN DE IRSA



### Portfolio IRSA

	2002 crisis	2008 crisis	2020 crisis
<b>Inversión en IRSA CP</b>	<b>47,9%</b>	<b>63,3%</b>	<b>80,0%</b>
Centros Comerciales	7 – 141k m2 ABL	10 – 238k m2 ABL	15 – 333k m2 ABL
Oficinas	4 – 55k m2 ABL	8 – 115k m2 ABL	7 – 114k m2 ABL
Hoteles	3 – 670 hab.	3 – 670 hab.	3 – 714 hab.
Reserva de tierras	7,600k m2	21,244k m2	17,400k m2
Santa María del Plata	700k m2	700k m2	700k m2
Banco Hipotecario	5,7%	11,8%	29,9%



# NUESTRA ESTRATEGIA



## RENTABILIDAD OPERATIVA

Nuestras **ubicaciones premium** y **posición de liderazgo en Argentina**, junto con nuestro conocimiento en la industria de centros comerciales y oficinas, nos permite **mantener altos niveles de ocupación y una combinación óptima de locatarios.**



## INNOVACIÓN Y CRECIMIENTO

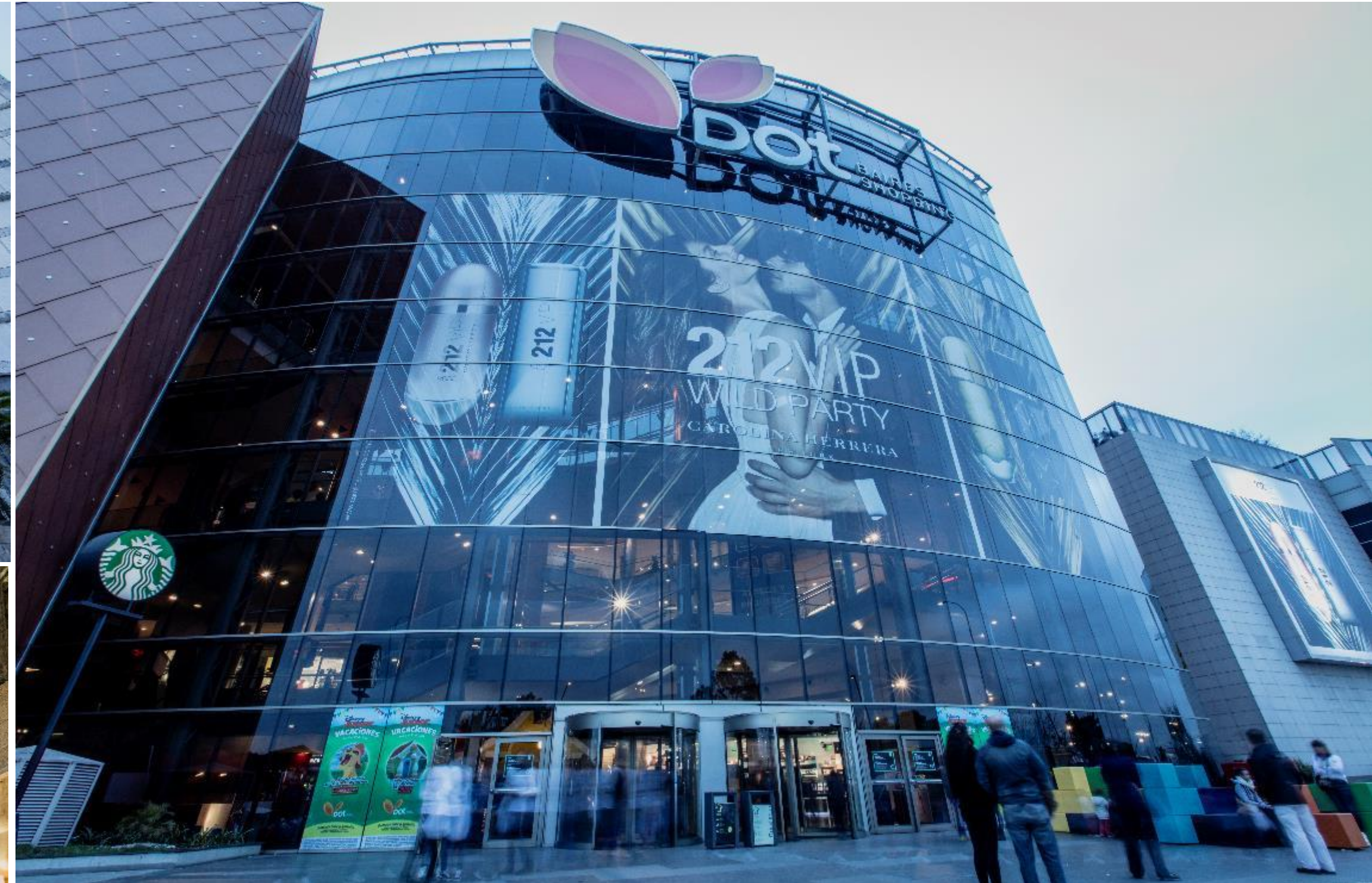
**Pioneros en desarrollos inmobiliarios innovadores en Argentina** por su formato, escala y concepto. Hemos creado un portafolio inmobiliario único en los últimos 30 años en el país y en el exterior **innovando y adaptándonos a los cambios de contexto y hábitos de consumo.**



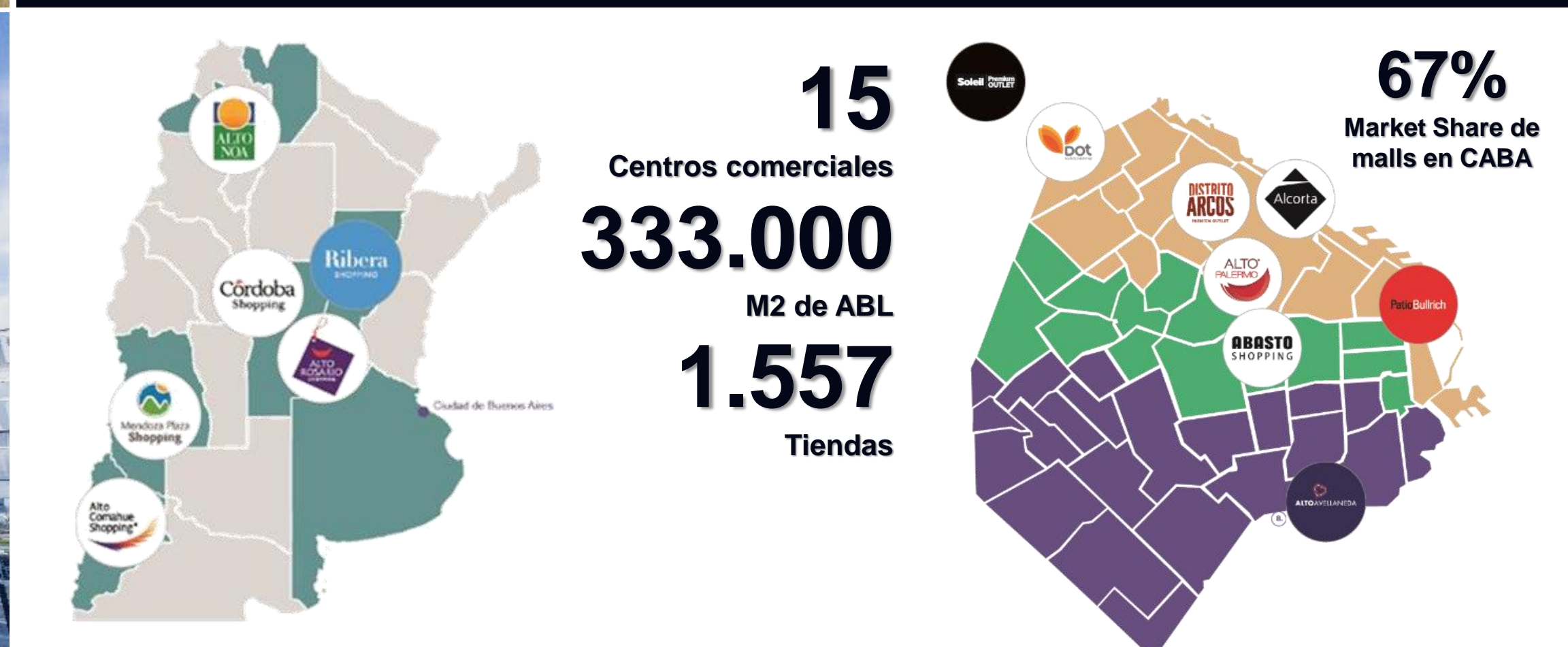
## SUSTENTABILIDAD

**Somos parte de las comunidades** donde operan nuestras unidades de negocio. Planeamos a largo plazo y trabajamos por la protección del medio ambiente y el desarrollo sustentable, **buscando alcanzar estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios.**





# CENTROS COMERCIALES







# 200 DELLA PAOLERA

**30**  
pisos

**35.000**  
m2 de ABL

**316**  
Cocheras

**28.000**  
ABL de IRCP

**75%**  
Ocupación

**Nueva sede social**  
Inaugurado en Dic-20



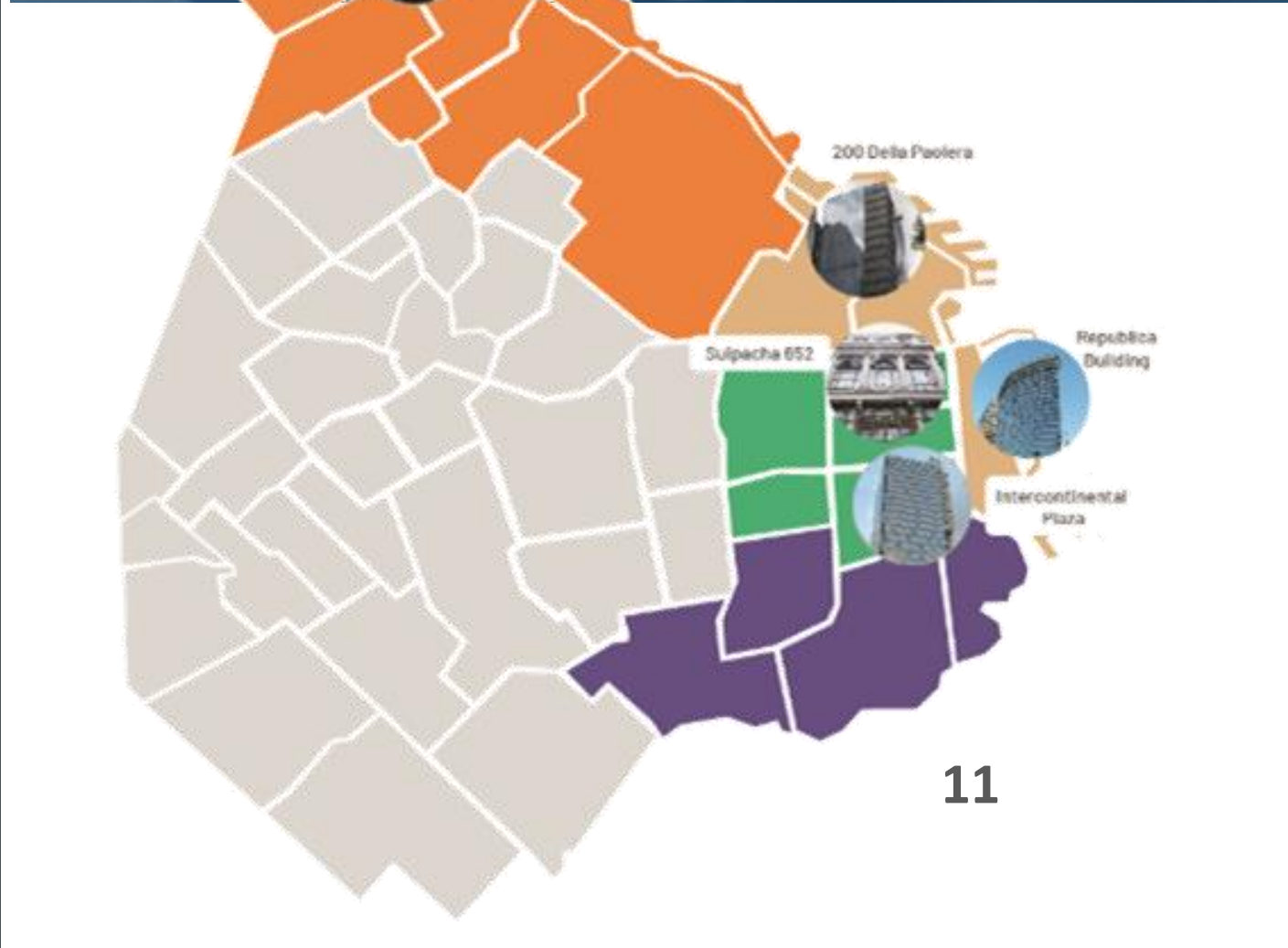
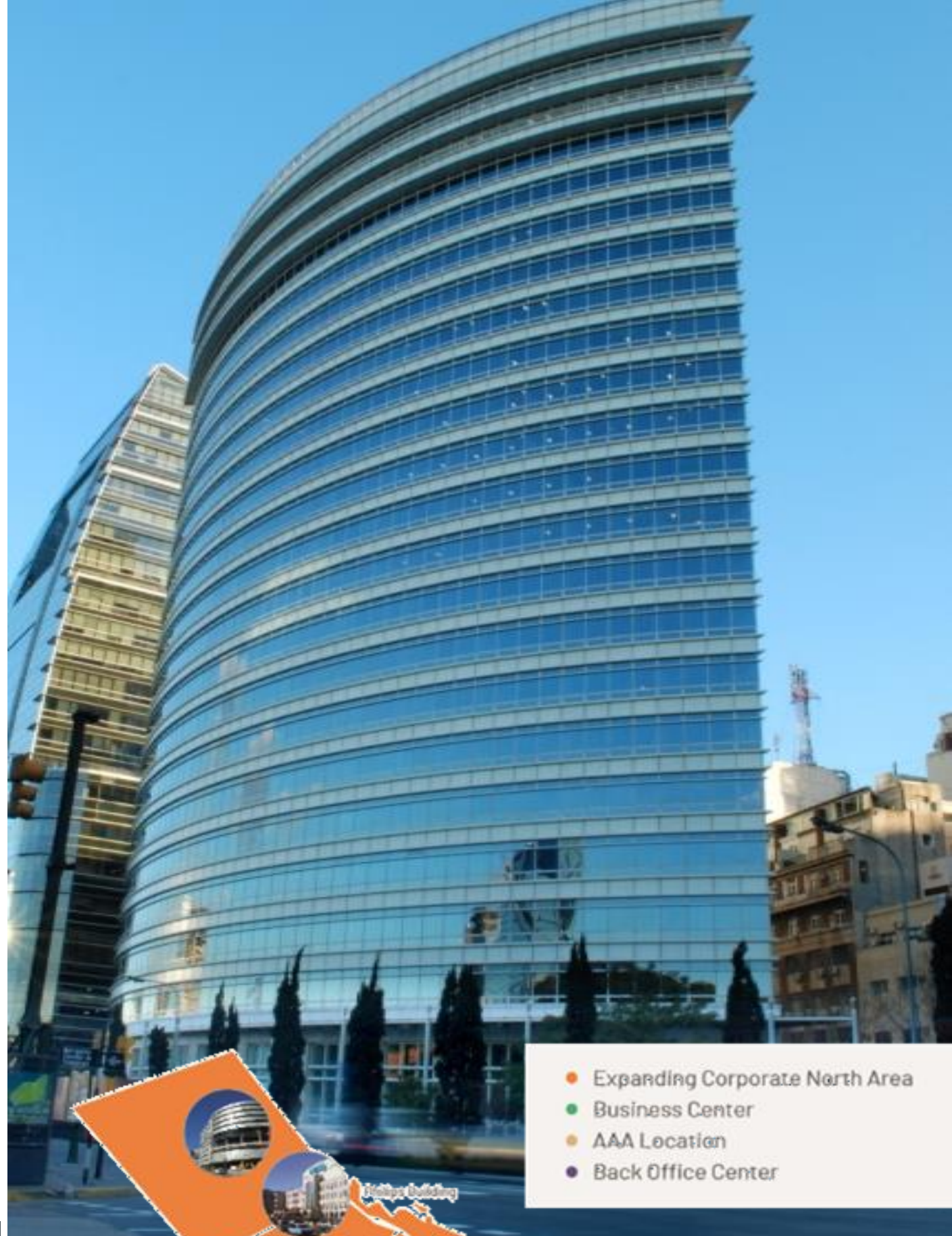
# EDIFICIOS DE OFICINAS



**7**  
Edificios de Oficinas

**114.000**  
m2

**10%**  
Market Share  
de CABA





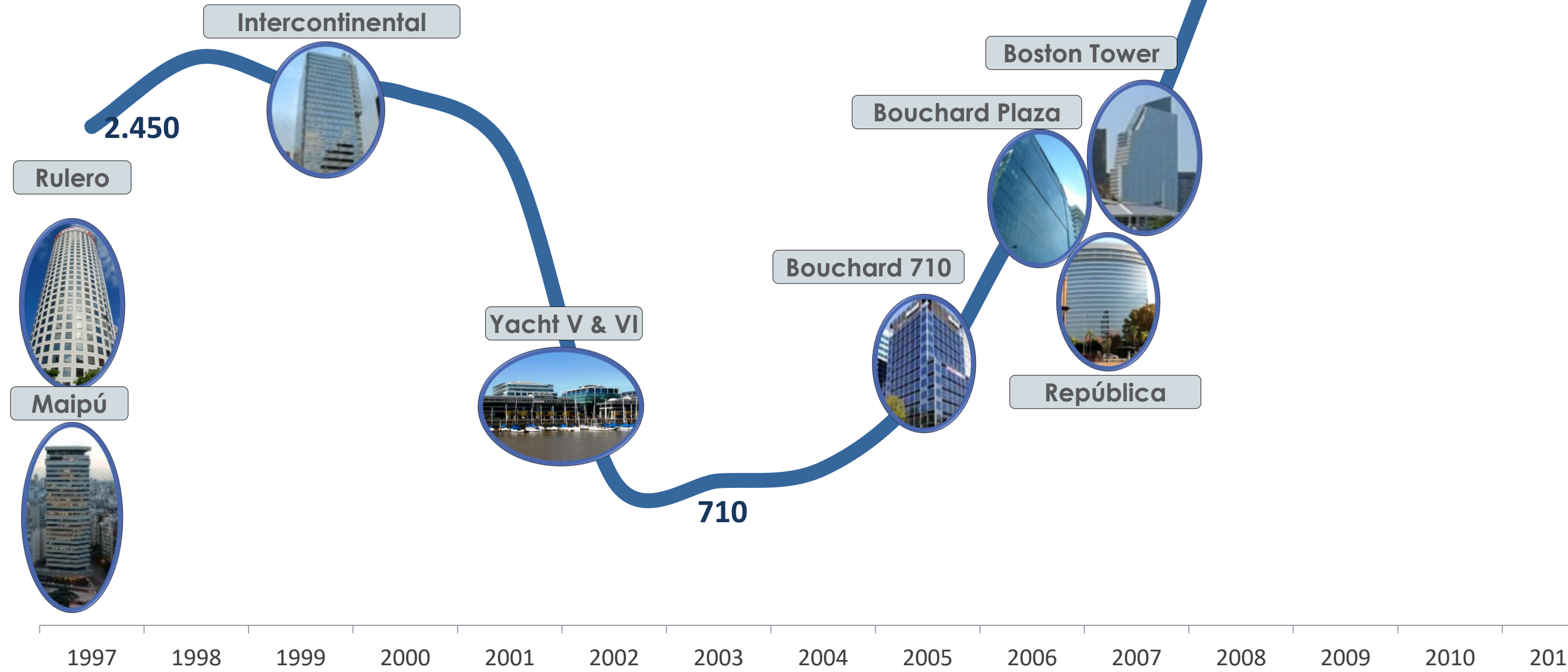
# EDIFICIOS DE OFICINAS

## PORTFOLIO MANAGEMENT ACTIVO

### ESTRATEGIA DE FLIGHT TO QUALITY

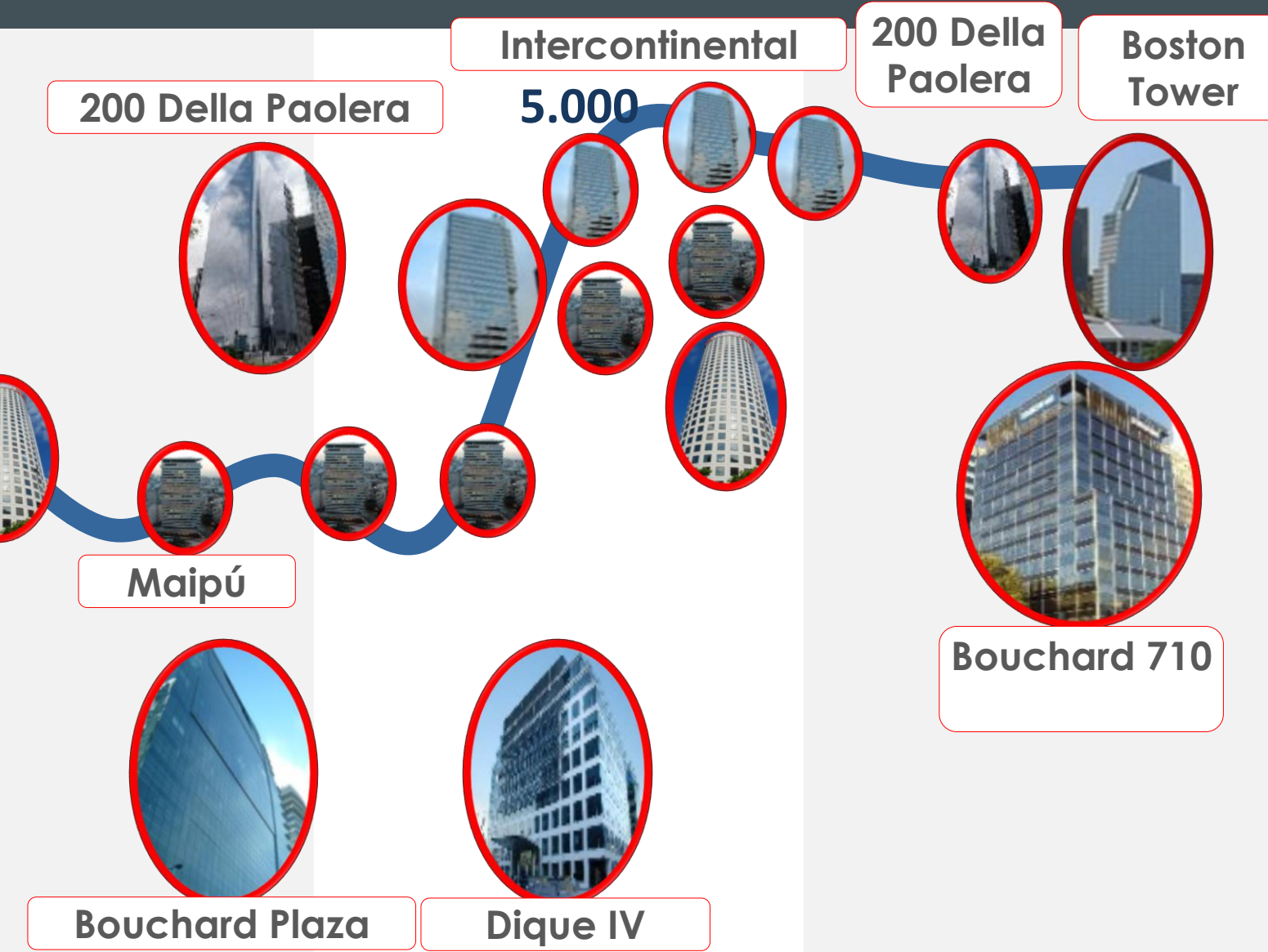
- Compras
- Ventas

Precio de oficinas A+  
USD/m2



CONTROL DE  
CAPITALES

CONTROL DE  
CAPITALES



Flight to quality







# HOTELES

3

Hoteles premium en Argentina

79.000

m2

718

habitaciones

18,9%

Participación de IRSA



CONDOR

HOSPITALITY TRUST

15

hoteles

8

Estados en EEUU

1.908

habitaciones







*San Martín (Provincia BA)*



*Caballito (CABA)*



*Polo Dot (CABA)*

# PROPIEDADES PARA USOS MIXTOS

**18**

# Reservas de tierra

**17,4**

Superficie total  
(mm de m2)

**700.000 m2**

Santa María del Plata  
Puerto Madero – CABA  
(Aprobaciones pendientes)

**6,2**

Superficie construable  
(mm de m2)

**Capacidad para duplicar el portfolio de renta actual**



*Montevideo (Uruguay)*



*Santa María del Plata (CABA)*



*La Plata (Provincia BA)*



# SANTA MARÍA DEL PLATA

Es un proyecto residencial y de usos mixtos que incluiría tiendas, oficinas, hoteles, clubes deportivos y náuticos, grandes parques públicos y áreas de apoyo al servicio como escuelas, supermercados, estacionamientos, etc.

## 700.000 m<sup>2</sup>



### UBICACIÓN PREMIUM

Ubicado en Puerto Madero, el barrio más caro y premium de la Ciudad de Buenos Aires, a 5 minutos del centro y al lado del río de la plata.



### APROBACIÓN GUBERNAMENTAL

Está pendiente la aprobación gubernamental del congreso de la ciudad de Buenos Aires.





# INVERSIÓN EN BANCO HIPOTECARIO



Banco comercial de servicio completo, enfocado en crédito a hogares y consumo



Más de 130 años de trayectoria



Red nacional de 63 sucursales en 23 provincias y Ciudad de Buenos Aires



12 puntos de venta adicionales



Subsidiarias: BHN Vida, BHN Seguros y BACS (banco líder en los mercados de capitales locales)



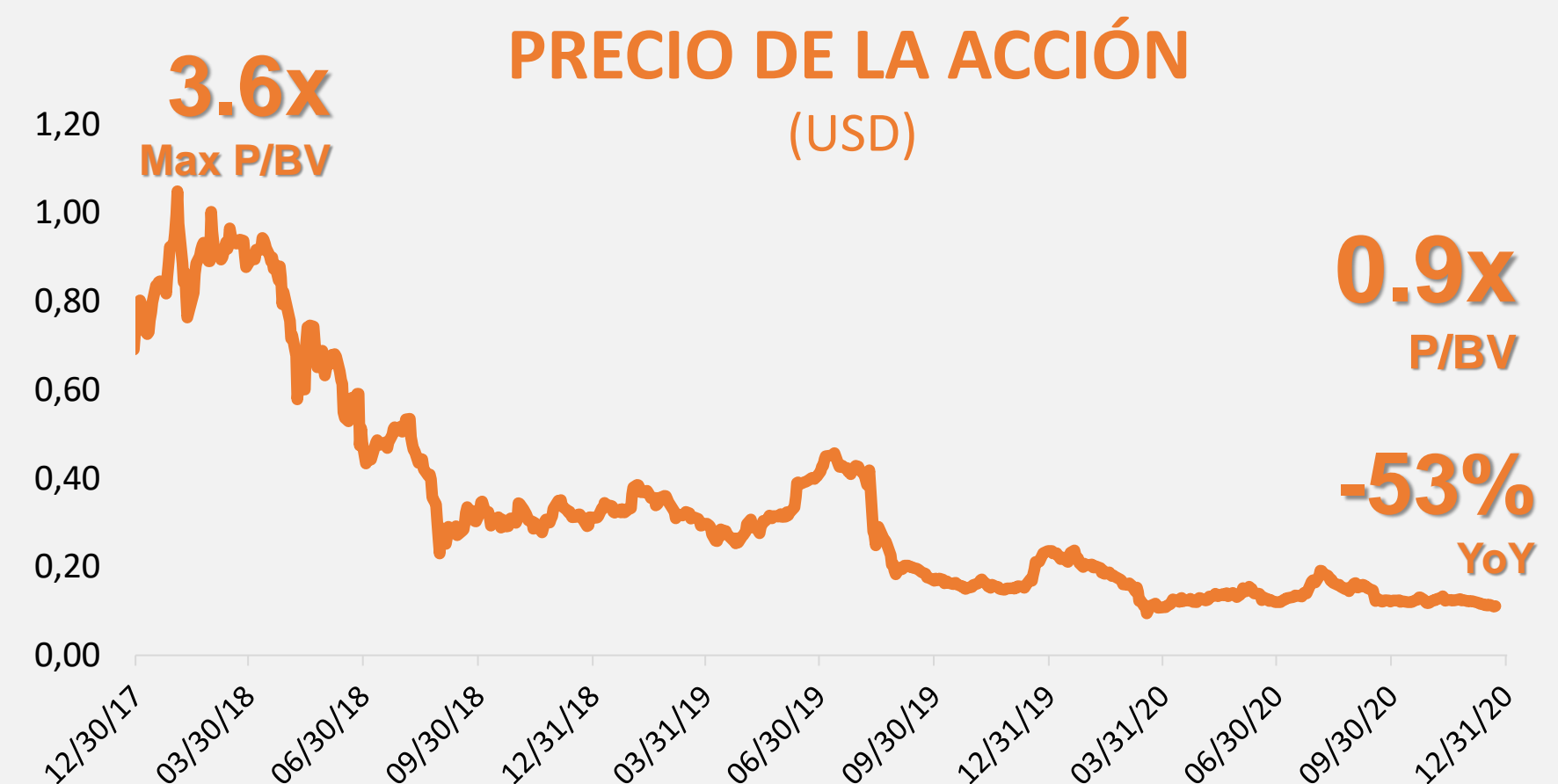
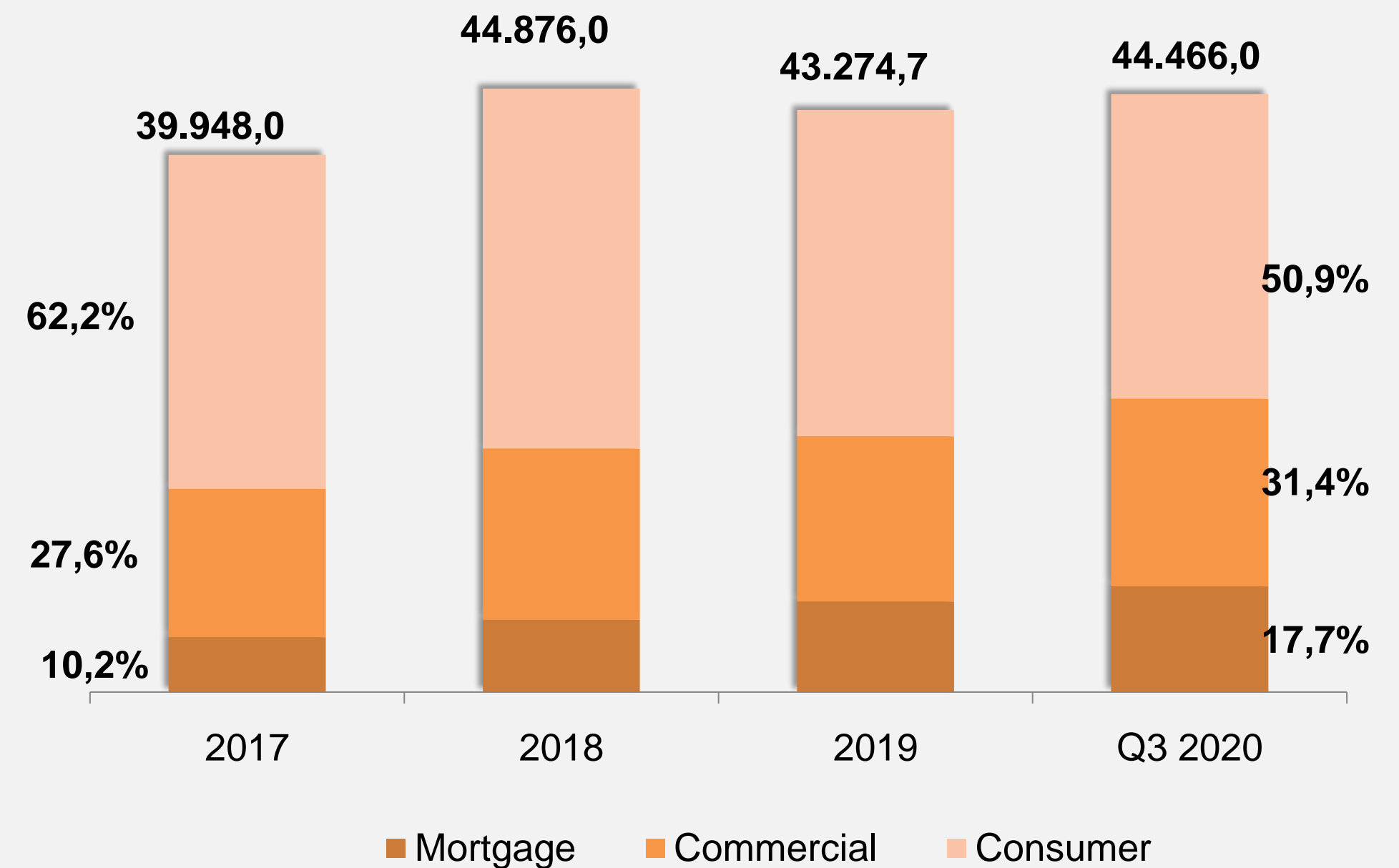
Asociación entre IRSA (participación del 30%) y el gobierno argentino (64%). 6% restante de float (BYMA: BHIP)



A lo largo de su historia, ha originado más de 1,7 millones de préstamos hipotecarios residenciales. Desde 2012, es fideicomisario del fideicomiso PROCREAR (un fideicomiso de vivienda establecido por el gobierno nacional) y ha originado más de 200.000 préstamos para vivienda.

## Diversificación de préstamos al sector privado<sup>1,2</sup>

En millones de pesos



Fuentes: Documentos bancarios ante la Comisión Nacional de Valores (CNV) y BCRA.

Notas:

1. Solo considera préstamos al sector privado no financiero y residentes en el exterior
2. La información para el año fiscal 2019, el año fiscal 2018 y el año fiscal 2017 está en moneda histórica, mientras que la información para el tercer trimestre de 2020 está en moneda constante al 30 de septiembre de 2020.



# COMPROMISO AMBIENTAL



## CERTIFICACIÓN LEED GOLD PARA OFICINAS

El edificio **Zetta**, inaugurado en 2019, en la zona norte de la Ciudad de Buenos Aires, cuenta con la certificación LEED Gold Core & Shell.

**Edificio 200 Della Paolera**, recientemente inaugurado, tiene las características para obtener la Certificación LEED Gold Core & Shell.



50% (of office portfolio)

## CERTIFICACIONES ISO 14001 DE SHOPPINGS

Buscando la mejora en la gestión ambiental de los centros comerciales, contamos con 4 centros comerciales certificados ISO 14001: Alto Palermo, Dot Baires, Patio Bullrich y Distrito Arcos.



30% (of malls' portfolio)



## REDUCCIÓN DE CONSUMO DE ENERGÍA

El **consumo de energía** se redujo en nuestros centros comerciales en un 22% de 2018 a 2020. El 80% de la luminaria es LED. El 42% de las escaleras mecánicas cuentan con un sistema de regulación de velocidad para ahorrar energía.



22%





# RESPONSABILIDAD SOCIAL

Somos parte de las comunidades donde se asientan nuestras unidades de negocio



- Con frecuencia organizamos acciones de RSE en centros comerciales y oficinas para difundir y visibilizar los temas de interés de la sociedad en general, como la inclusión y asistencia a los más necesitados.



- Durante 2020, aunque de forma remota, seguimos siendo un puente entre las ONG y el público y hemos sido parte de la Campaña SeamosUno entregando alimentos y kits de limpieza en la emergencia de COVID.



Fundación  
**IRSA**  
1996

- La Fundación apoya iniciativas que potencian la interacción entre educación y cultura para el crecimiento de la sociedad



- Durante el ejercicio 2020, Fundación IRSA trabajó con **92 organizaciones de la sociedad civil**, realizando una inversión social directa de **ARS 67 millones**.
- Nuestra subsidiaria **IRSA CP**, a través de la coordinación de la Fundación IRSA fue **uno de los cinco inversionistas del primer Bono de Impacto Social de Argentina** en el que Estado y empresas colaboran para generar condiciones de **empleo** a jóvenes en extrema vulnerabilidad de la ciudad de Buenos Aires.



## Campaña SeamosUno

Donación para entregar 14.000 kits de comida y limpieza durante la emergencia por COVID

**72,5** Inversión en Grupos Sociales  
ARS millones

**92** Relaciones con ONGs  
PF 2020

**141** Voluntarios Activos  
FY 2020

**5** Programas de Voluntariado  
PF 2020

**40** Acciones RSE del Grupo  
PF 2020





# INDICADORES FINANCIEROS

PROBADA TRAYECTORIA EN LOS MERCADOS

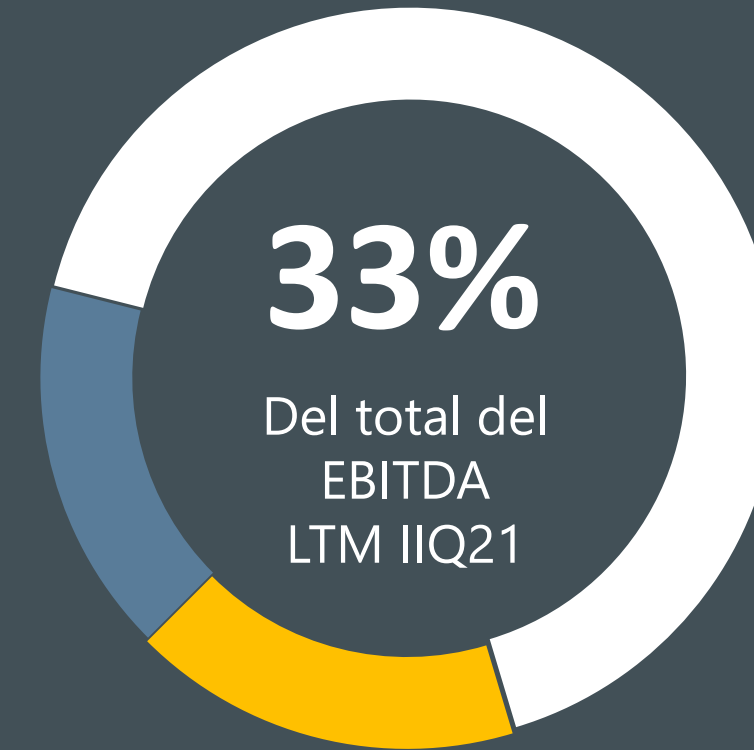


# RENTA

## EBITDA AJUSTADO LTM

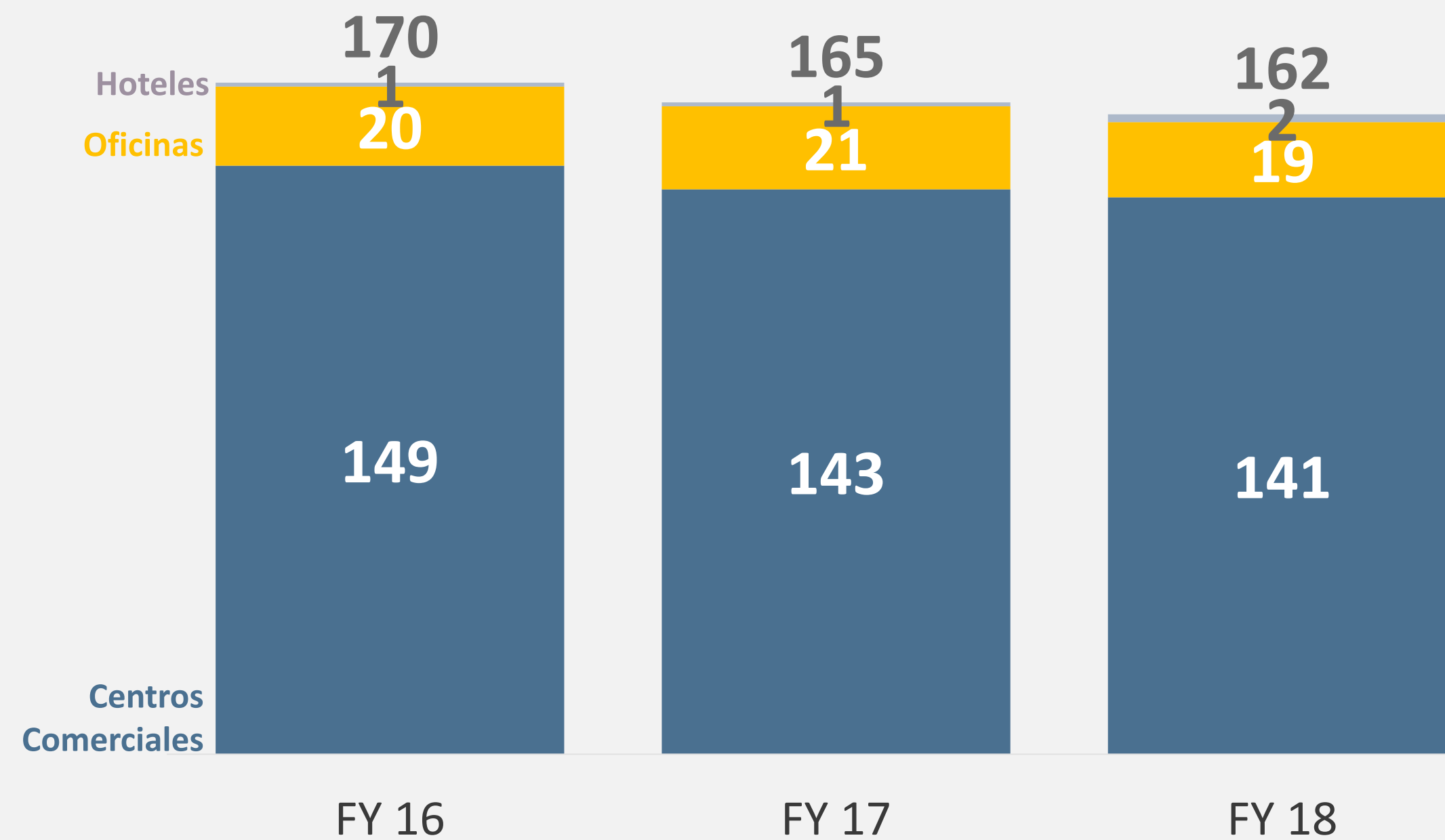
47 millones de USD

Malls  
16%

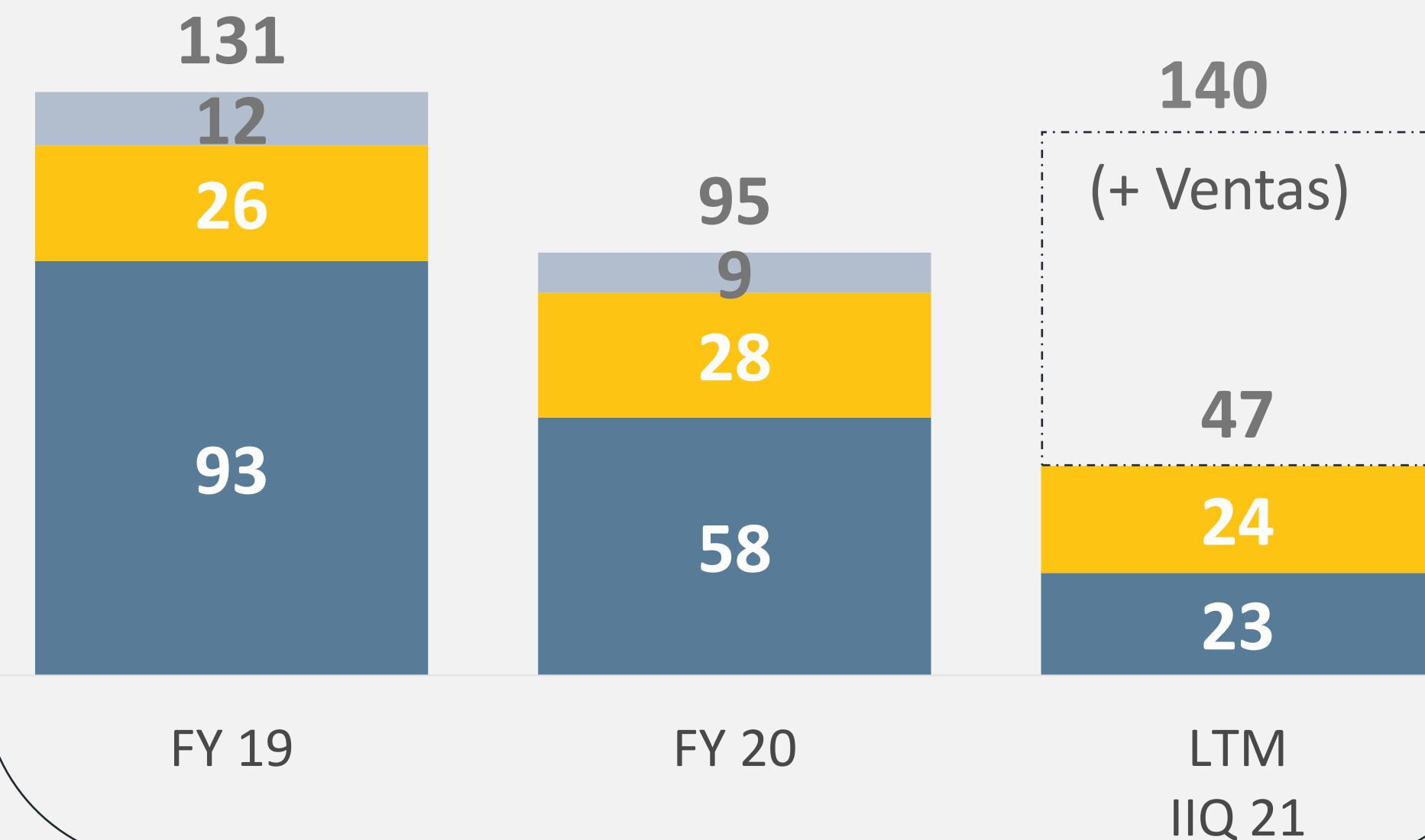


Ventas y  
Desarrollos  
67%

Oficinas 17%



### Efectos tipo de cambio y COVID19





# VALOR DE LOS ACTIVOS DE RENTA

1,3 mil millones de dólares



## CENTROS COMERCIALES

El método de valuación DCF se utiliza para determinar el valor razonable ya que no existen transacciones de venta en el mercado.

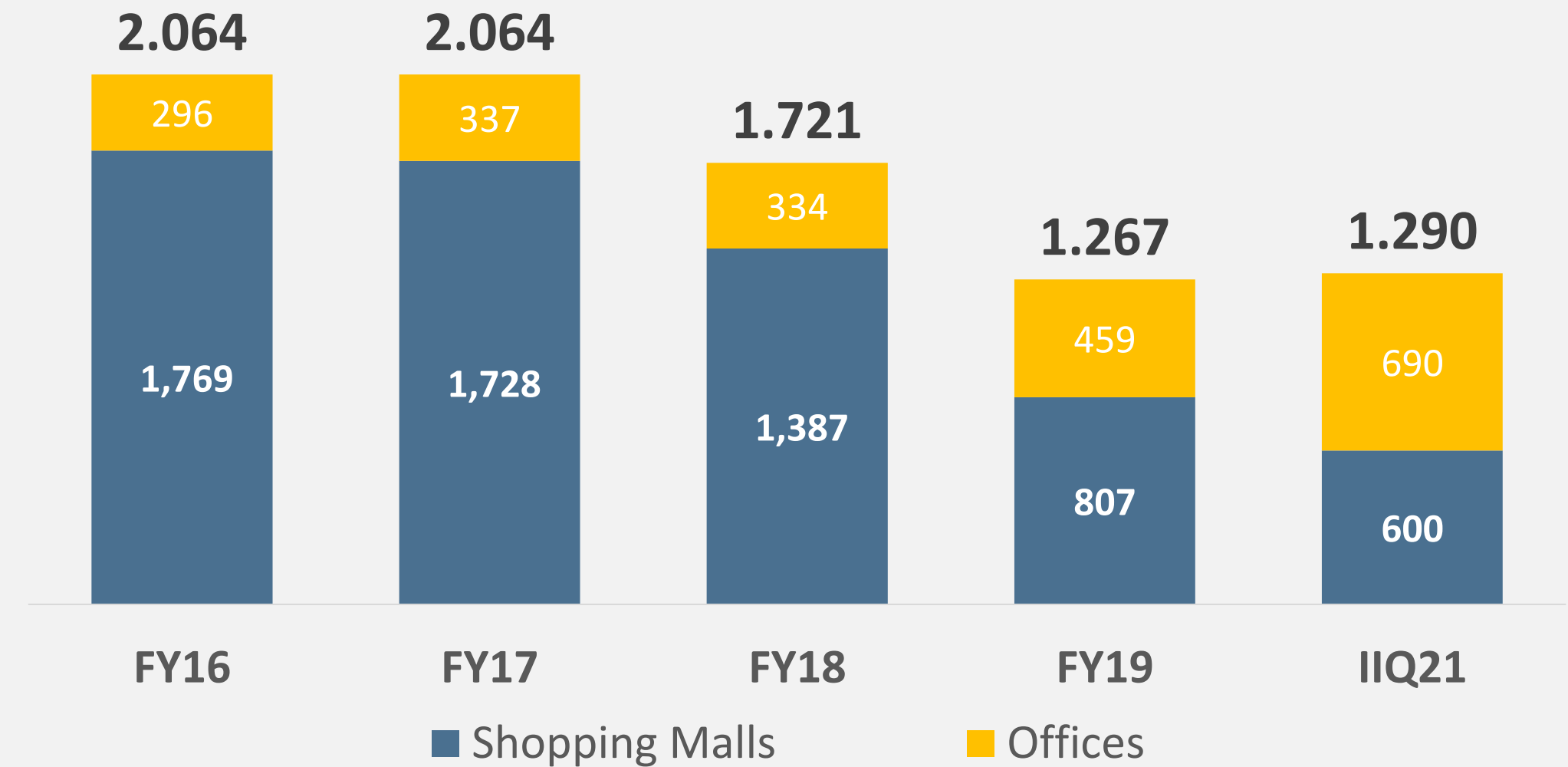


## EDIFICIOS DE OFICINAS

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido. El método de valoración comparable se utiliza para determinar el valor razonable, siendo el precio por metro cuadrado de las transacciones recientes la métrica más representativa.

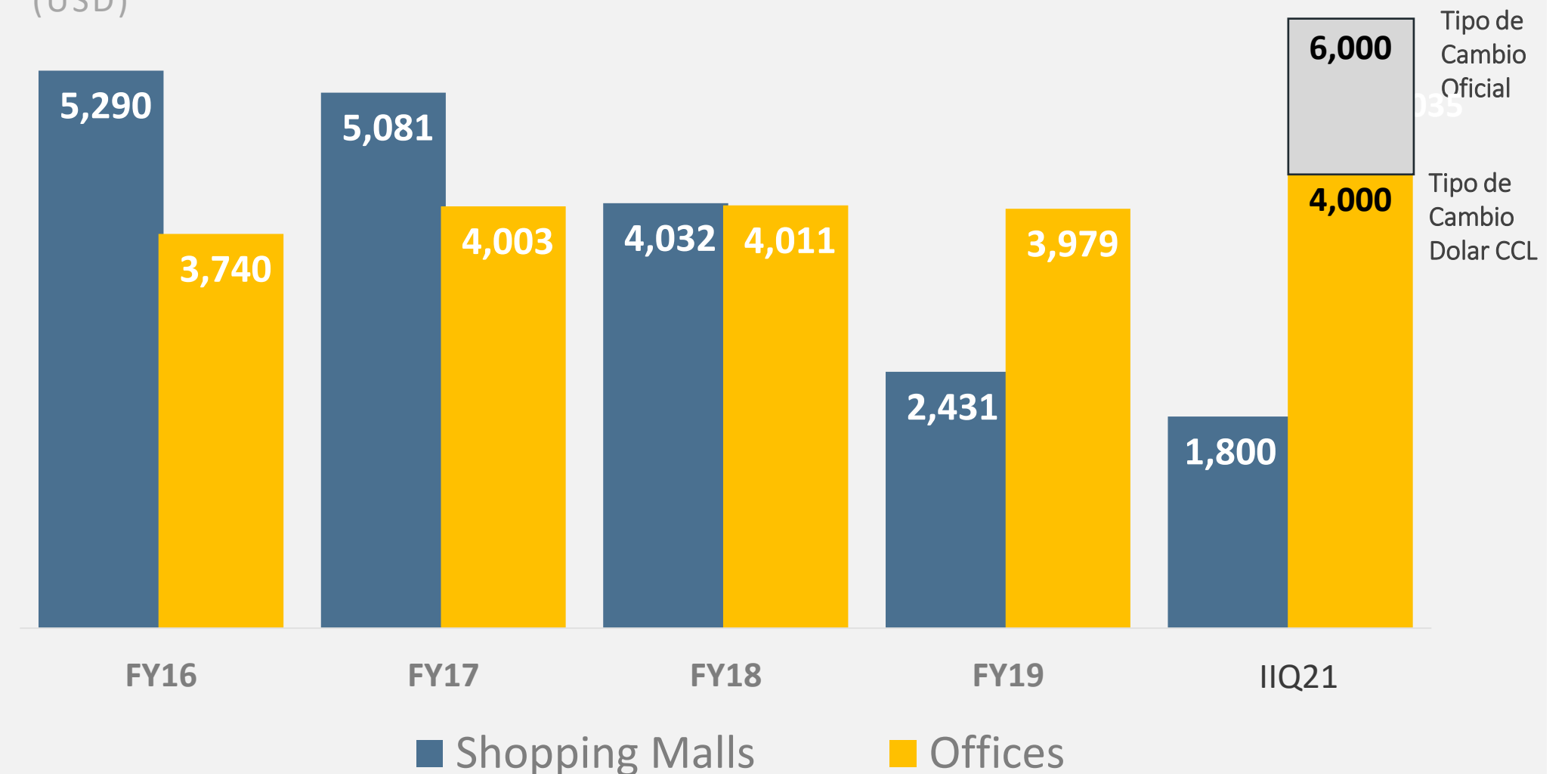
### EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO

(MILLONES DE USD – TIPO DE CAMBIO OFICIAL)



### EVOLUCIÓN POR M2

(USD)



\*Incluye edificio 200 della paolera



# VALOR NETO DE LOS ACTIVOS DE IRSA

## EN MILLONES DE DÓLARES OFICIALES

Dic-2020

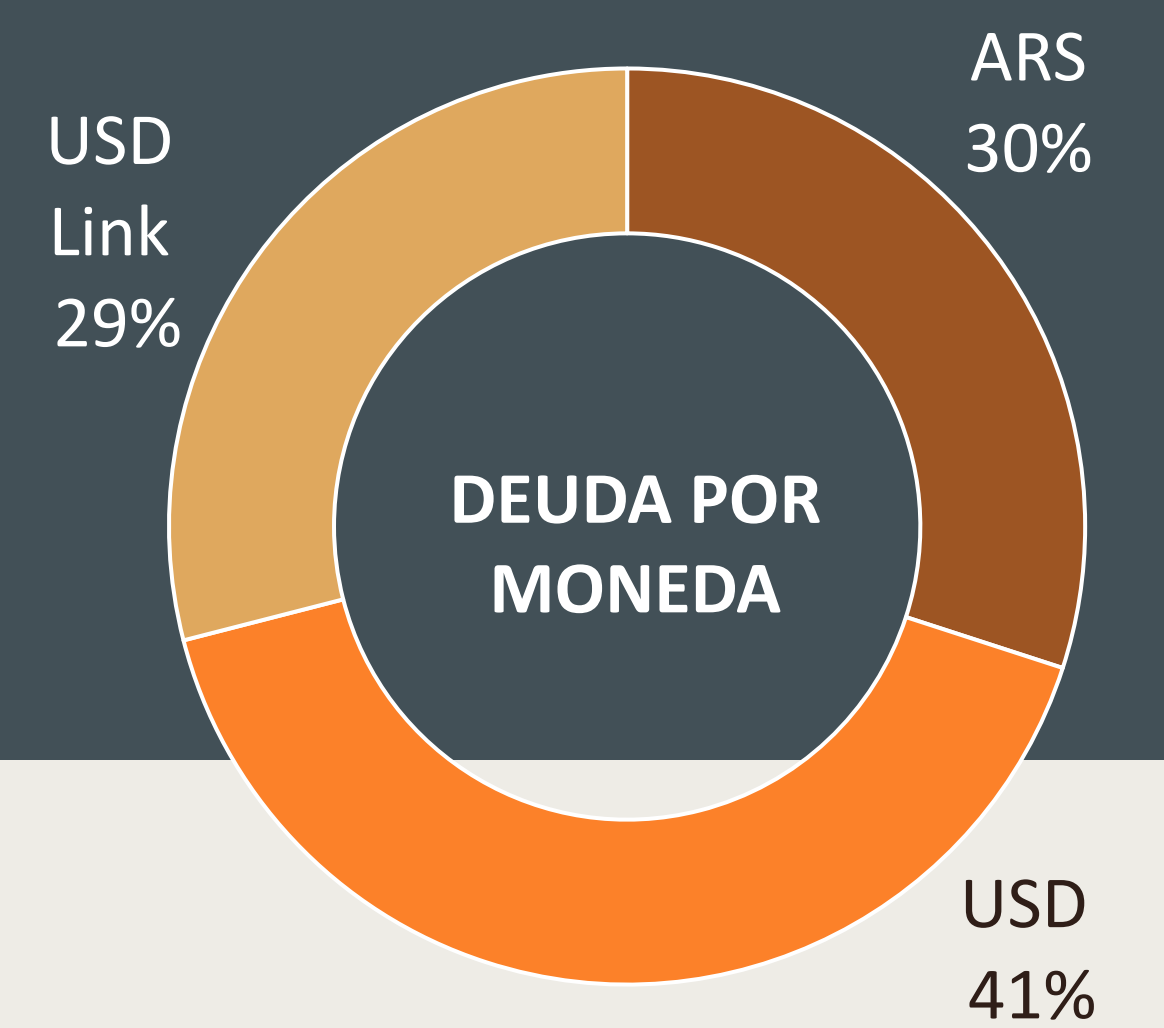




# DEUDA INDIVIDUAL DE IRSA

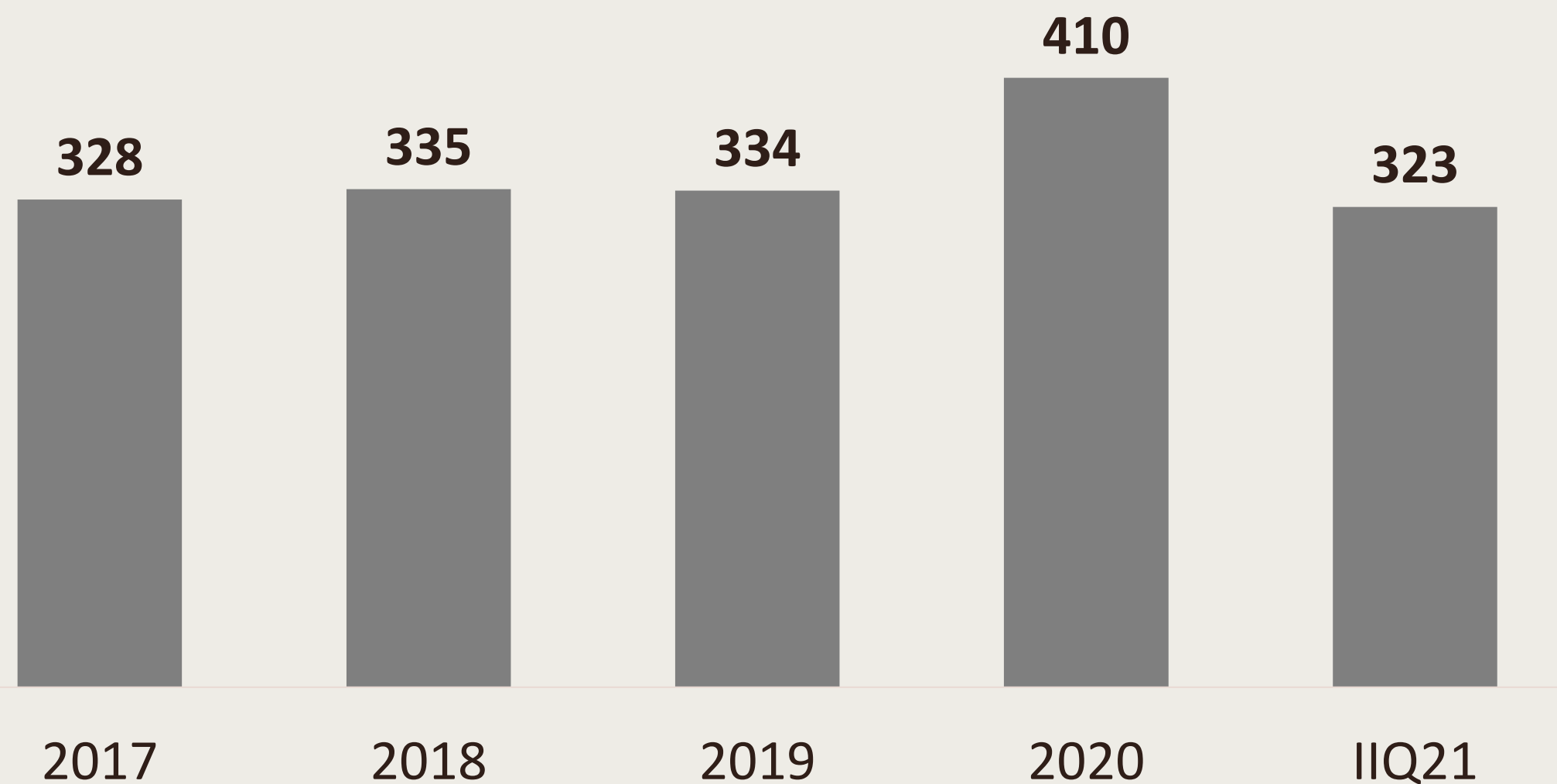
## 323 MILLONES DE USD

### DEUDA NETA A DIC-20



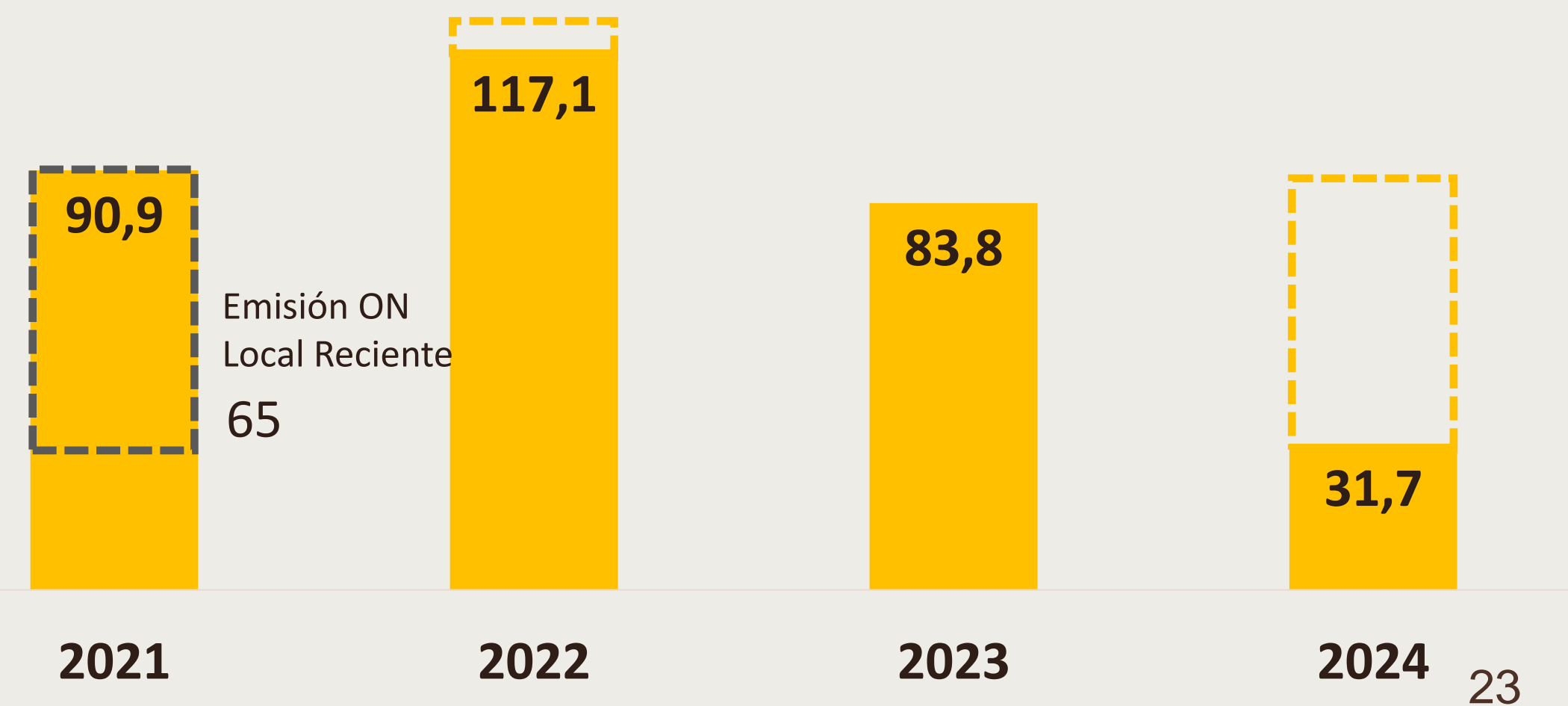
## DEUDA NETA ESTABLE

MILLONES DE USD



## ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN

MILLONES DE USD





# RESUMEN DE LA OFERTA

Ampliación de capital por hasta 80 millones de acciones (8mm de GDS) y 80 millones de warrants

## ACCIONES ORDINARIAS

## GDS

### Derechos por acción

Derecho a 1 acción ordinaria de IRSA por cada acción

Derecho a 1 GDS de IRSA por cada GDS

### Derechos de suscripción

1 derecho permitirá a los titulares suscribir 0,1382465082 nuevas acciones ordinarias.  
7,2334 acciones ordinarias permitirán la suscripción de 1 acción nueva

1 derecho permitirá a los titulares suscribir 0,1382465082 nuevos GDS.

7,2334 GDS permitirá suscribir 1 nuevo GDS

### Precio indicativo de suscripción

**ARS 54,41 o USD 0,36**

**USD 3,60**

### Derechos adicionales

Cada nueva acción ordinaria recibirá, sin cargo 1 warrant con derecho a suscribir 1 acción ordinaria adicional.

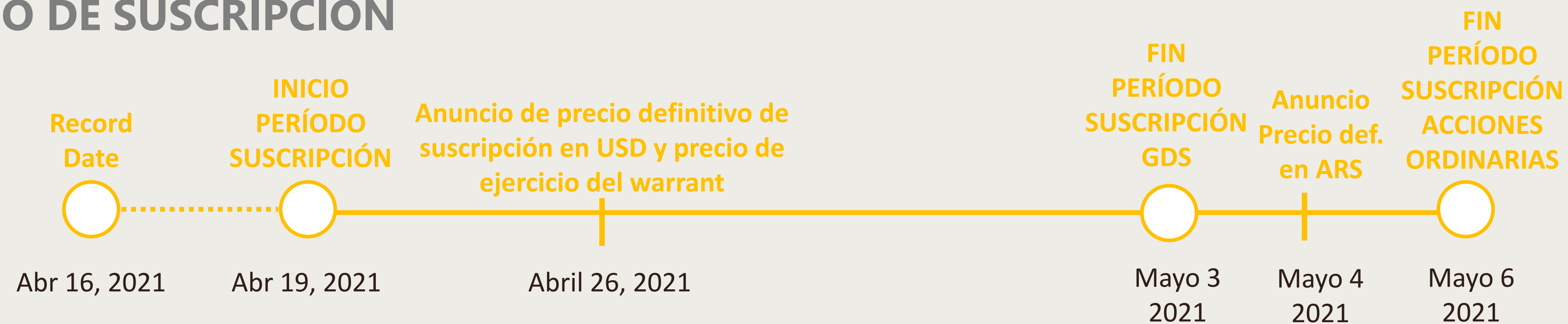
Cada nuevo GDS recibirá, sin cargo, 10 warrants con derecho a suscribir 1 GDS adicional.



# RESUMEN DE LA OFERTA

- **Precio de ejercicio del Warrant: + 20%** del precio definitivo
- **Vencimiento del warrant: 5 años**
- **Derechos de acrecer:** Los tenedores que suscriban nuevas acciones ordinarias y/o GDS pueden ejercer su derecho de “acrecer” a través de la suscripción de nuevas acciones ordinarias y/o GDS, los cuales no podrán exceder el número de acciones ordinarias y/o GDS suscriptos en el ejercicio de su derecho de preferencia.
- **El ejercicio de los derechos de acciones ordinarias / GDS es irrevocable y no puede ser cancelado ni modificado.**

## PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN



AGENTES DE SUSCRIPCIÓN:



BNY MELLON





# USO DE FONDOS

## INVERSIONES EN ACCIONES

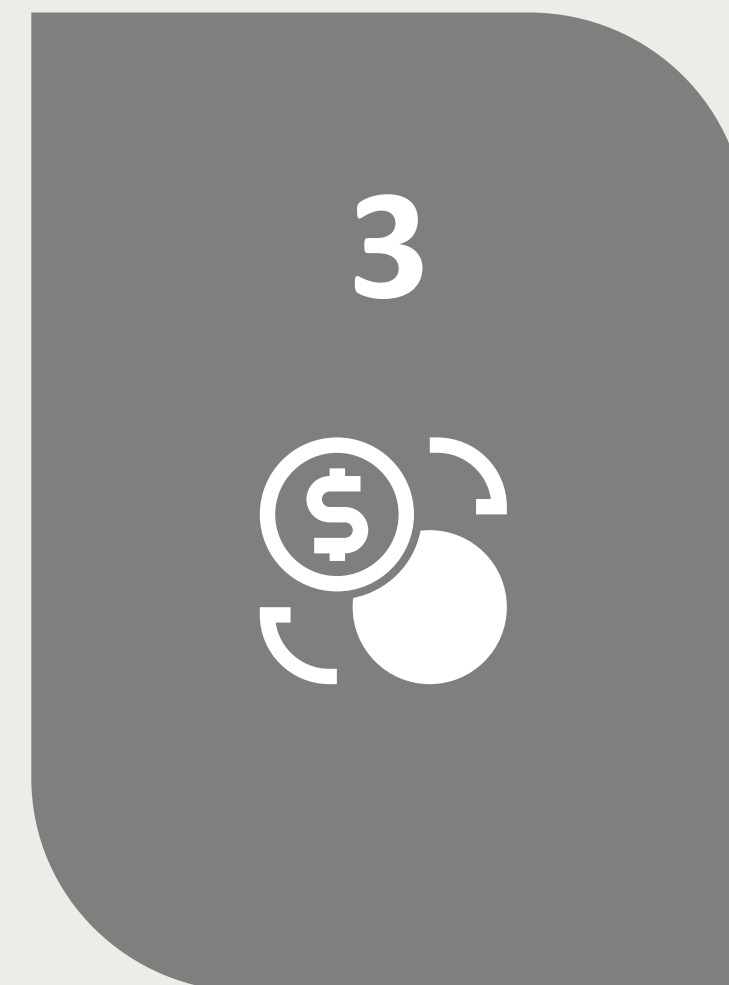
- Acciones del grupo cotizando en niveles mínimos históricos, con elevados descuentos.
- Oportunidad para invertir en subsidiarias.



CANCELACIÓN DE DEUDA Y CAPITAL DE TRABAJO EN ARGENTINA

## OTRAS OPORTUNIDADES DE NEGOCIO

- En Argentina y / o en el extranjero, que podrían representar una oportunidad para la apreciación del capital a largo plazo.



## DESARROLLOS INMOBILIARIOS

- Gran reserva de tierras para desarrollar proyectos de usos mixtos en Argentina.



# CONTACTANOS



## NUESTRAS OFICINAS

Della Paolera 261 Piso 9



## NUESTRO E-MAIL

ir@irsa.com.ar



## NUESTRO TELÉFONO

NEW YORK STOCK EXCHANGE  
(+54) 911 4323-7449



## NUESTRO WEBSITE

www.irsa.com.ar



## TWITTER

@IRSAIR