



PRESENTACIÓN ON LOCAL – AGOSTO 2021

RESUMEN DE LA OFERTA

Tamaño de la oferta:

USD 15 MM
(ampliable hasta el máximo del programa)

Moneda:

Dólar linked

Tasa de interés:

Fija a licitar

Vencimiento:

36 meses

Amortización:

25% a los 24 meses, 25% a los 30 meses 50% a los 36 meses

Forma de integración:

En efectivo, en pesos al tipo de cambio aplicable

Precio de emisión:

100% Valor Nominal

Calificación:

AA (arg) FIX SCR S.A

Monto mínimo de suscripción:

USD 200 x USD 1,00

CLASE XIII

 Difusión
 Licitación
 Emisión

Agosto 2021						
D	L	M	X	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				

Listing:

BYMA y MAE

Ley de aplicación:

Ley Argentina

Uso de los fondos:

Refinanciación de deuda

Colocadores:



BREVE DESCRIPCIÓN DE IRSA

COMPAÑÍA DE REAL ESTATE LÍDER DE ARGENTINA

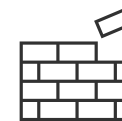
- ✓ **30 años** de adquisiciones, desarrollos y operación de real estate
- ✓ **25 años listada** en NYSE accediendo a los mercados de capitales
- ✓ Portfolio de renta de mas de **500.000 m2 de ABL**

PROPIEDADES DE RENTA

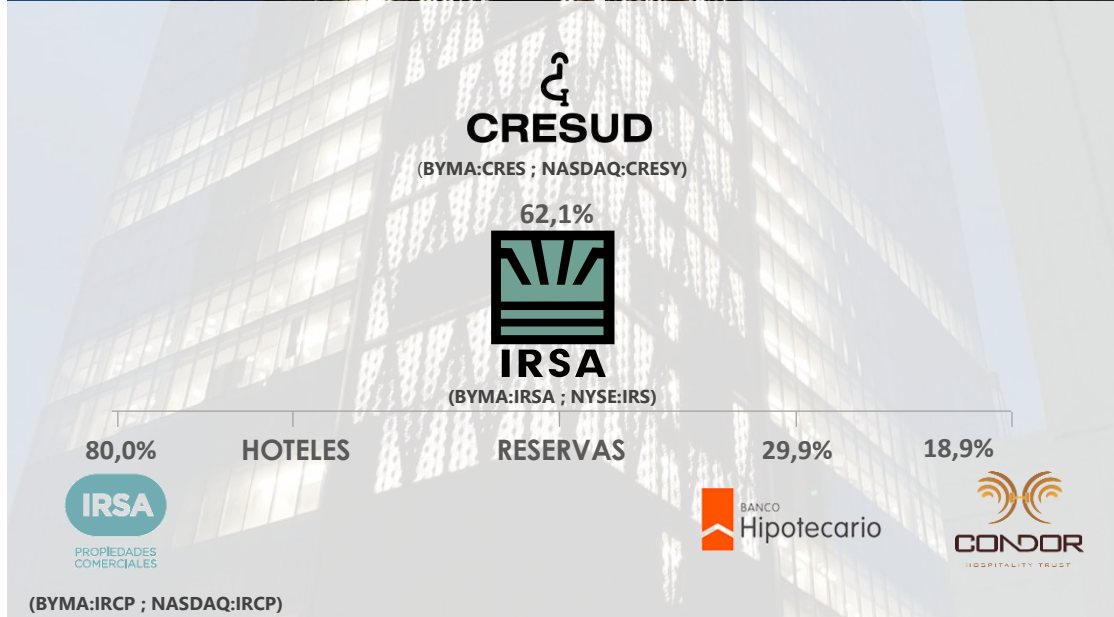


- **333,000 m2** de **shopping centers** y **114,000 m2** de **oficinas** premium en Argentina
- **3 hoteles** de lujo en Argentina e inversion en el REIT hotelero CONDOR HT

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.
- Costa Urbana (ex Santa María del Plata) – **700,000 m2** premium en Puerto Madero (BA).
- Inversión en **Banco Hipotecario** – sinergias potenciales con el desarrollo del mercado hipotecario en Argentina



*Cresud posee 3,36% del capital social de IRCP

NUESTRA ESTRATEGIA



RENTABILIDAD OPERATIVA

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



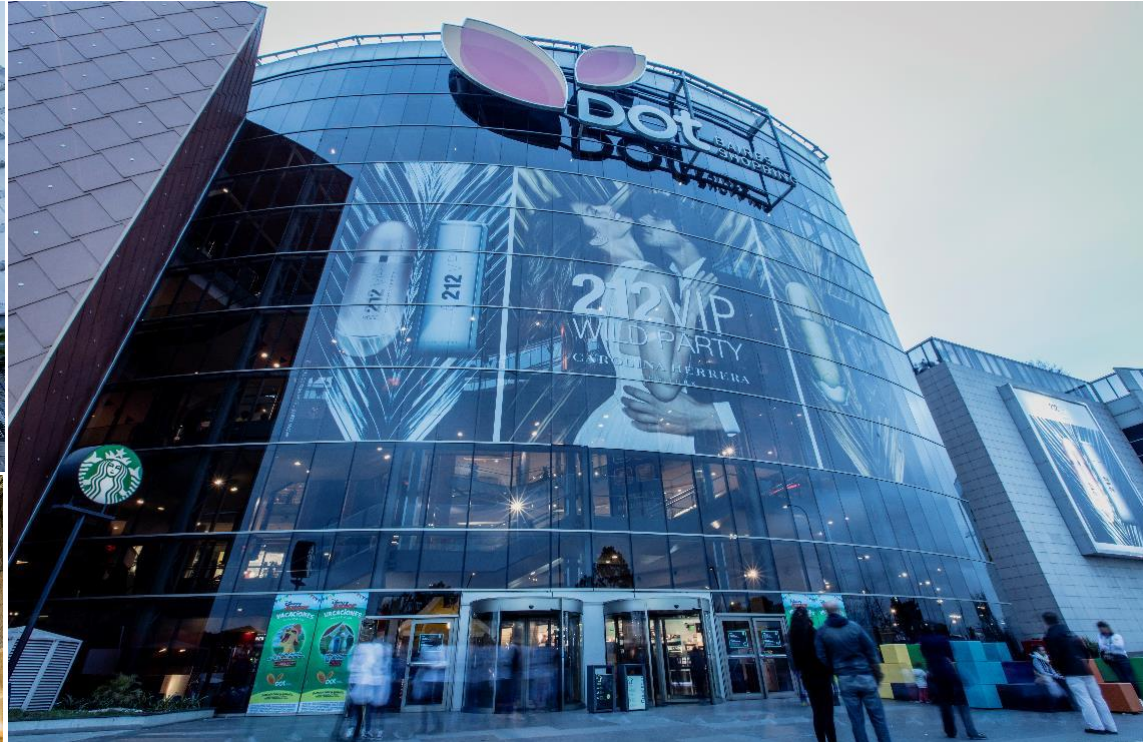
INNOVACIÓN Y CRECIMIENTO

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 **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 sostenible, **buscando alcanzar estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios.**

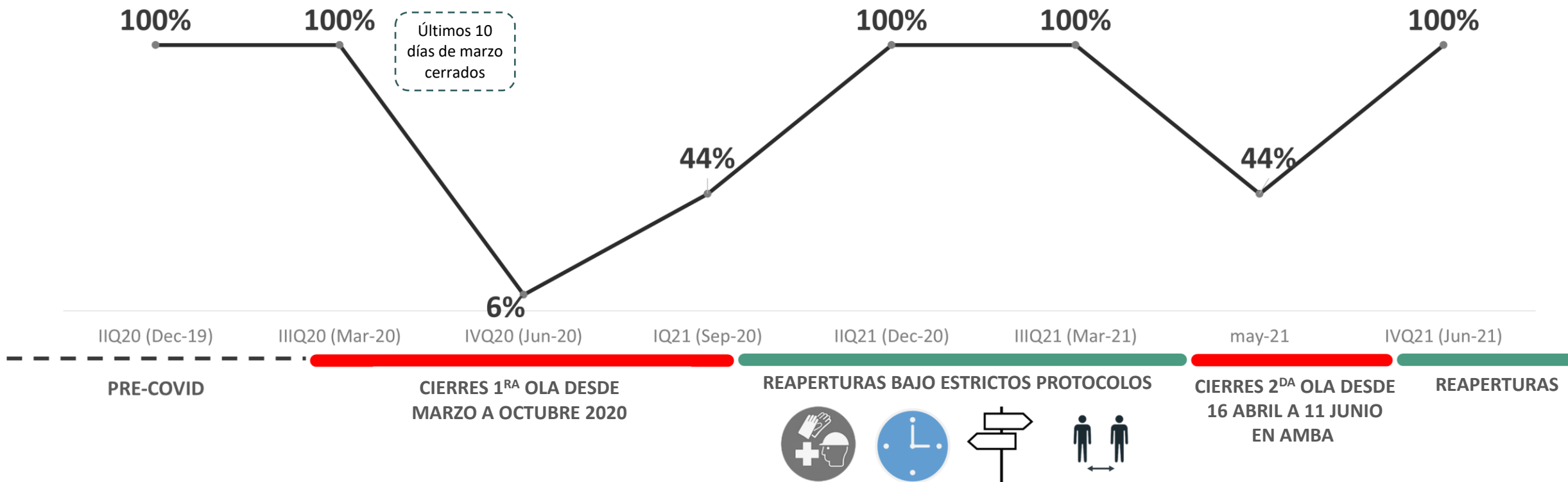


PORTFOLIO DE SHOPPING MALLS



CIERRE DE OPERACIONES POR COVID-19 Y POLÍTICA COMERCIAL DE IRCP

PORTAFOLIO DE CENTROS COMERCIALES EN OPERACIÓN (%ABL)



POLÍTICA COMERCIAL

APOYANDO A LOS LOCATARIOS Y PRIORIZANDO RELACIONES DE LARGO PLAZO

- Condonando renta base y fondo de promoción comercial durante períodos de cierre
- Cobrando solamente expensas comunes

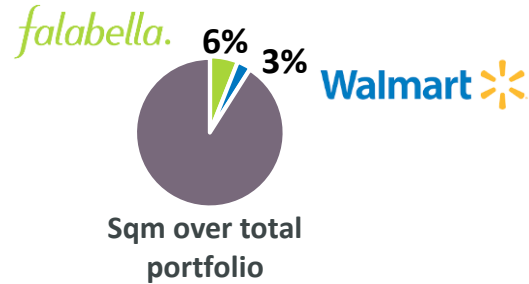
IMPACTO DEL COVID-19 EN CENTROS COMERCIALES

GESTIÓN DE LA COMPAÑÍA DURANTE LA PANDEMIA

SALIDAS POR COVID
locales

245

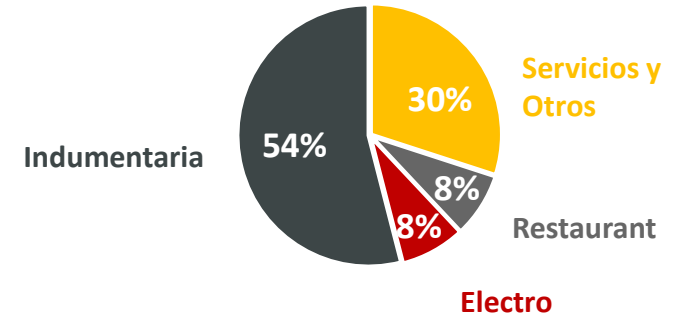
SALIDAS INTERNACIONALES DE ARGENTINA



CONTRATOS FIRMADOS →

204

RUBROS INGRESANTES



REDUCCIÓN DE COSTOS Y SG&A

ARS millones – 9M21 vs 9M20

20%

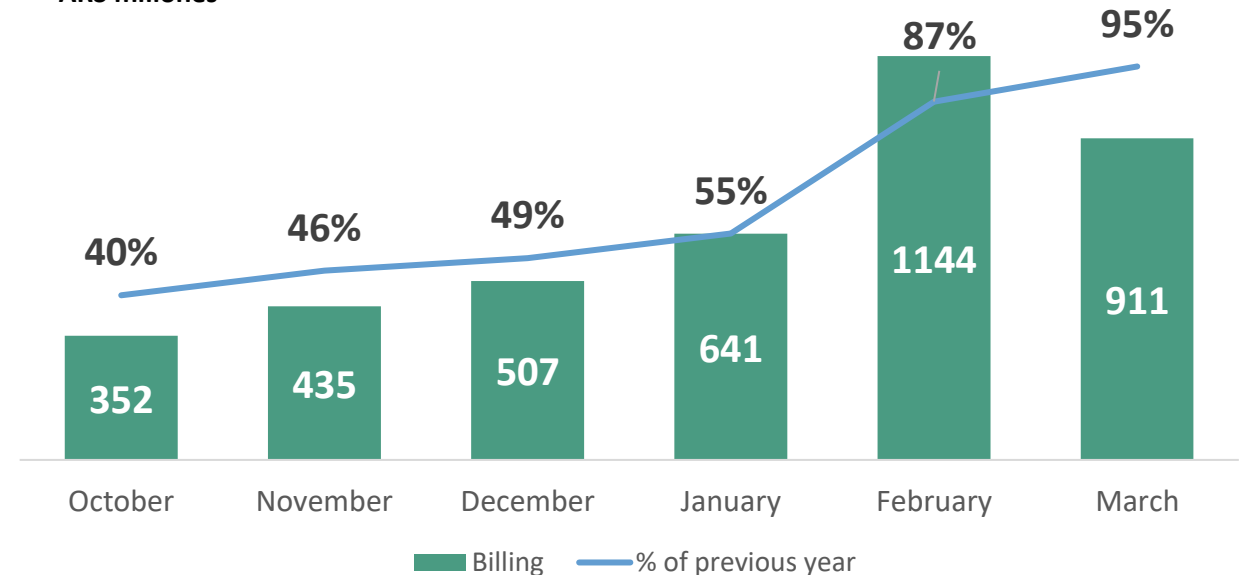
MOROSIDAD

ARS millones

	9M 21	9M 20	FY20
Morosidad	8	167	418
Ingresos	3,748	7,625	8,035
Morosidad/Ingresos	0.2%	2.2%	5.2%

FACTURACIÓN DESDE REAPERTURAS

ARS millones



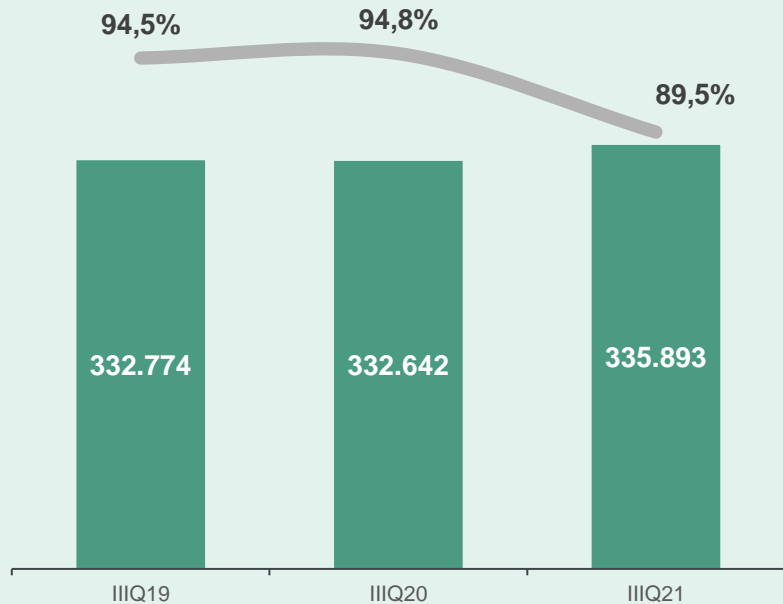
CENTROS COMERCIALES

PERFORMANCE OPERATIVA

ABL Y OCUPACIÓN

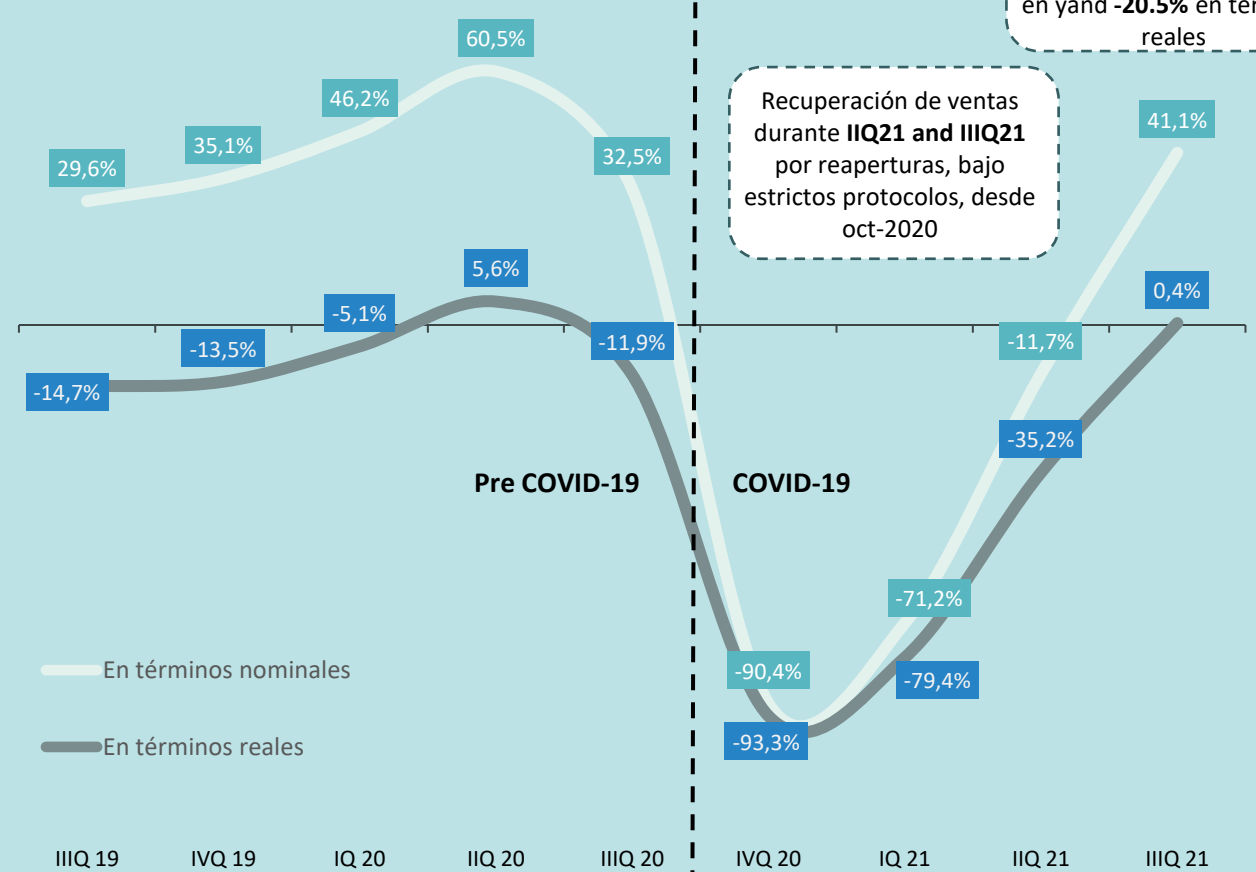
(ABL: m2)

Explicado principalmente por la salida de Falabella de DOT Baires y Alto Avellaneda. Sin ese efecto, la ocupación hubiese sido **96,4%**



SAME SHOPPING MALLS SALES

(% Var i.a.)



Las operaciones cerraron total o parcialmente durante la última quincena de IIIQ20. Sin este efecto, la variación en yand **-20.5%** en términos reales

Recuperación de ventas durante **IIQ21 and IIIQ21** por reaperturas, bajo estrictos protocolos, desde oct-2020

200 DELLA PAOLERA

30
Pisos

35.000
M2 de ABL

316

Espacios de estacionamiento

28,000
ABL de IRCP

75%
Ocupación

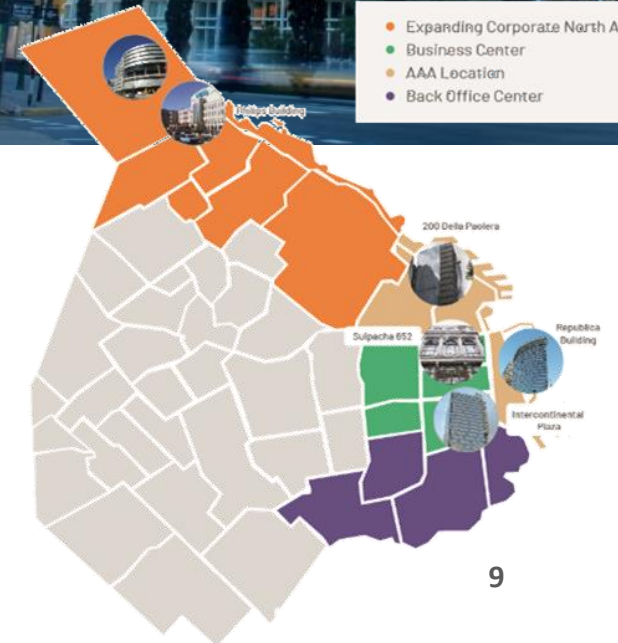
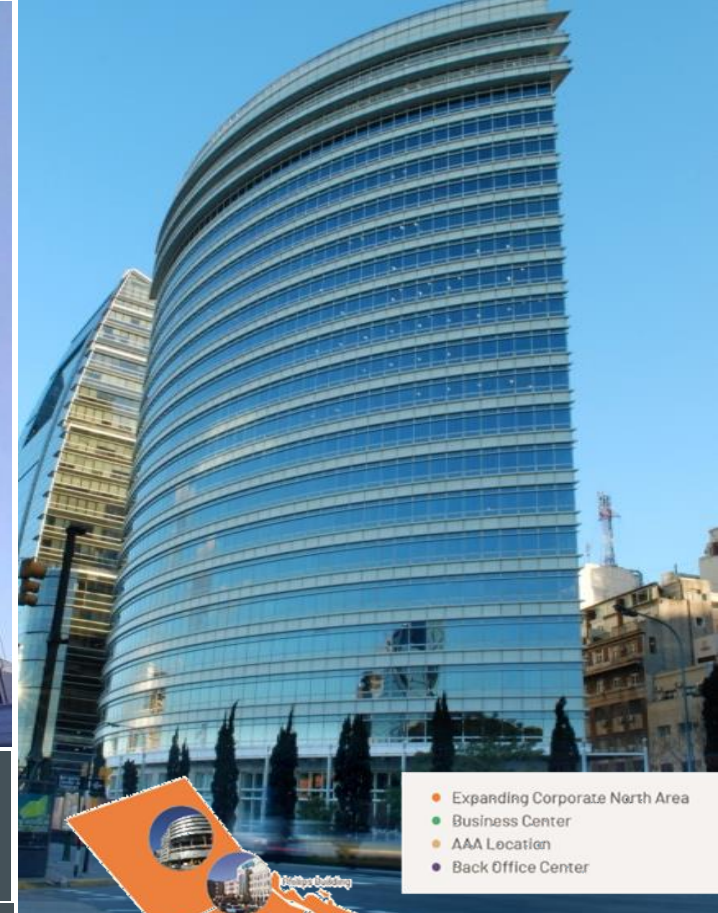
Nuevas oficinas centrales
Abiertas en Dic-20



PORTFOLIO DE OFICINAS



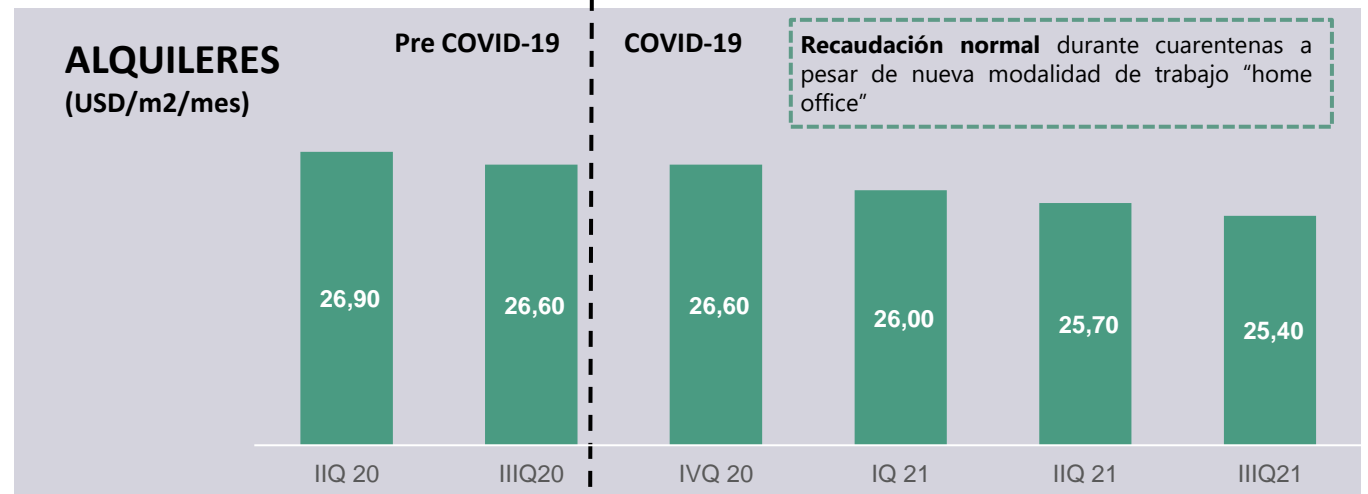
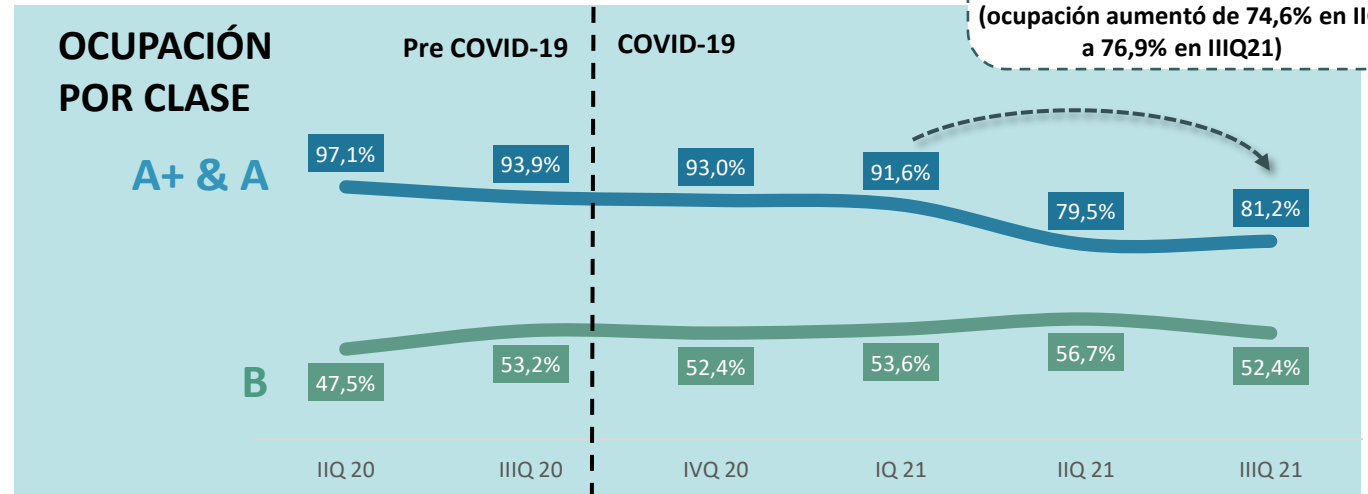
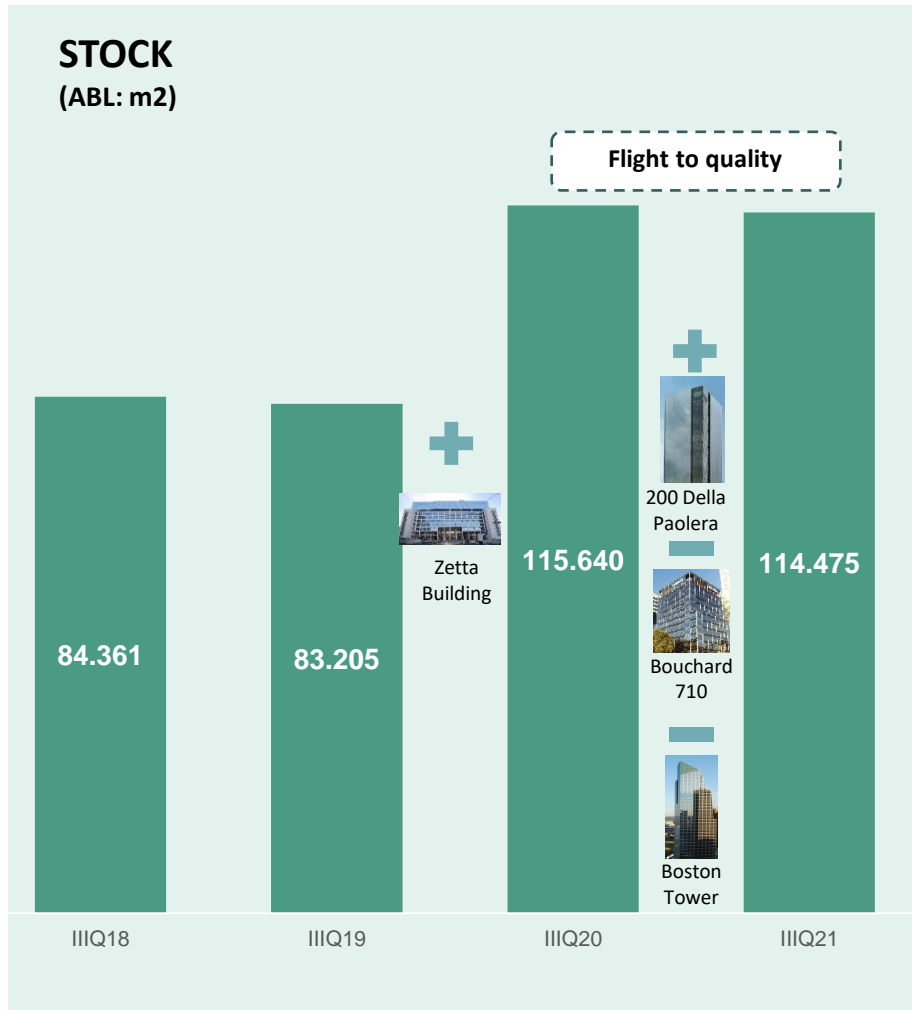
7
Edificios de oficinas
114.000
m2
10%
Market Share en CABA



EDIFICIOS DE OFICINAS

PERFORMANCE OPERATIVA

Principales efectos:
 - Activos vendidos totalmente ocupados
 - Salida de Falabella de Zetta
 - Incorporación de 200 Della Paolera (ocupación aumentó de 74,6% en IIQ a 76,9% en IIIQ21)



IQ 2021

Julio 2020

BOUCHARD 710

Edificio completo – 12 pisos



15.014

M2 de ABL

5.800

USD/m2

USD 87,2 mm

Precio

16%

TIR en USD

VENTAS 9M 2021

EDIFICIOS DE OFICINA



TORRE BOSTON

IQ 2021

Julio y Agosto 2020

IIQ 2021

Noviembre 2020

6 pisos

7.482

M2 de ABL

7 pisos

7.158

M2 de ABL

USD 41,4 mm

Precio

USD 42,0 mm

Precio (incluyendo local)

5.530

USD/m2

5.710

USD/m2

IRCP no posee más pisos en el edificio

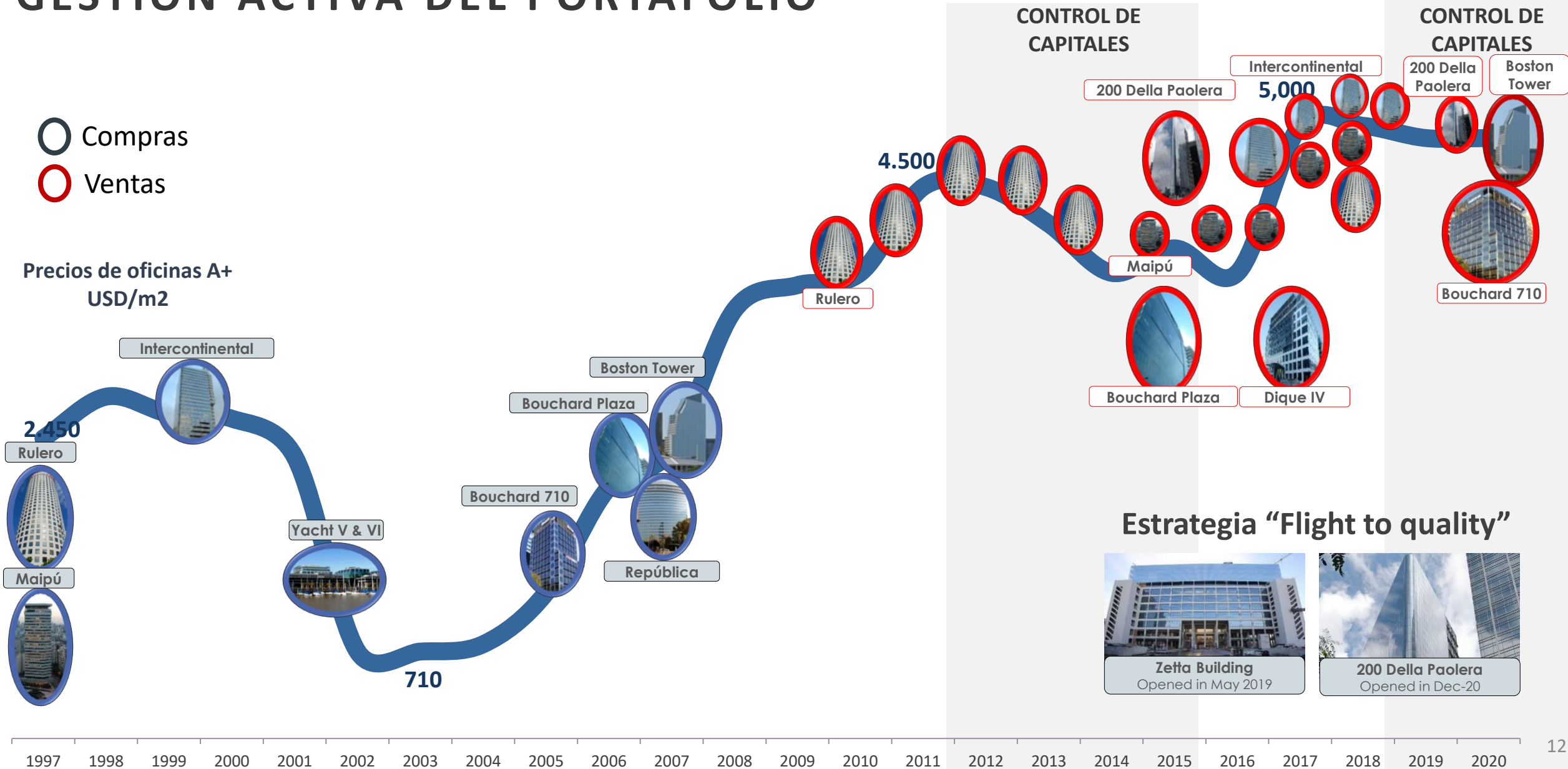
CAP RATE PROMEDIO ~6,0%

EDIFICIOS DE OFICINAS

GESTIÓN ACTIVA DEL PORTAFOLIO

- Compras
- Ventas

Precios de oficinas A+
USD/m2



Estrategia "Flight to quality"

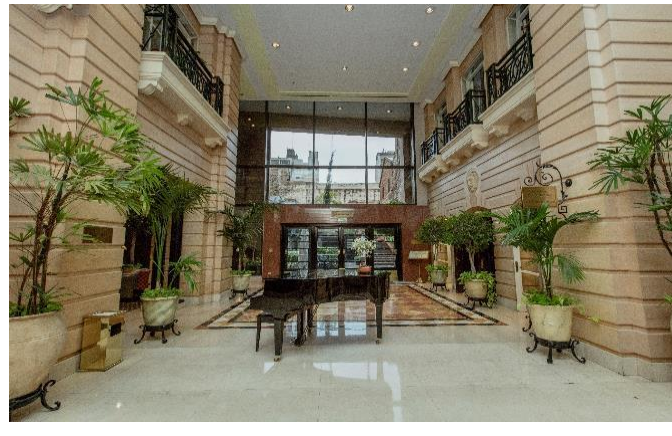




PORTFOLIO DE HOTELES



<p>3 Hoteles premium en Argentina</p>	<p>18,9% Tenencia de IRSA en Condor</p>	<p>15 hoteles</p>
<p>79.000 m2</p>		<p>8 Estados en USA</p>
<p>718 habitaciones</p>	<p>CONDOR HOSPITALITY TRUST</p>	<p>1.908 habitaciones</p>





San Martin (provincial de BA)



Caballito (CABA)



Polo Dot (CABA)

PROPIEDADES PARA DESARROLLOS DE USOS MIXTOS

18

Reservas de tierra

17,4

Superficie total
(mm m2)

700k m2

Terreno Santa María
Puerto Madero – BA city
(aprobaciones pendientes)

6,2

Superficie construible
(mm m2)

Capacidad para casi duplicar el portafolio actual de renta



Montevideo (Uruguay)



Costa Urbana (ex Santa María del Plata - CABA)



La Plata (provincial de BA)

COSTA URBANA (ex Santa María del Plata)

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

700mil m²



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.



GUBERNAMENTAL APPROVAL

El proyecto cuenta con la aprobación ambiental y de uso. La aprobación gubernamental del congreso de la ciudad de BA aún está pendiente





The background image shows several digital screens displaying financial market data. The screens are tilted and feature the NYSE logo and the IRSA logo. The data includes stock prices, volume, and other market indicators. The text 'INDICADORES FINANCIEROS' is overlaid in large white letters, and 'GRAN TRACK RECORD EN LOS MERCADOS' is overlaid in smaller white letters below it.

INDICADORES FINANCIEROS

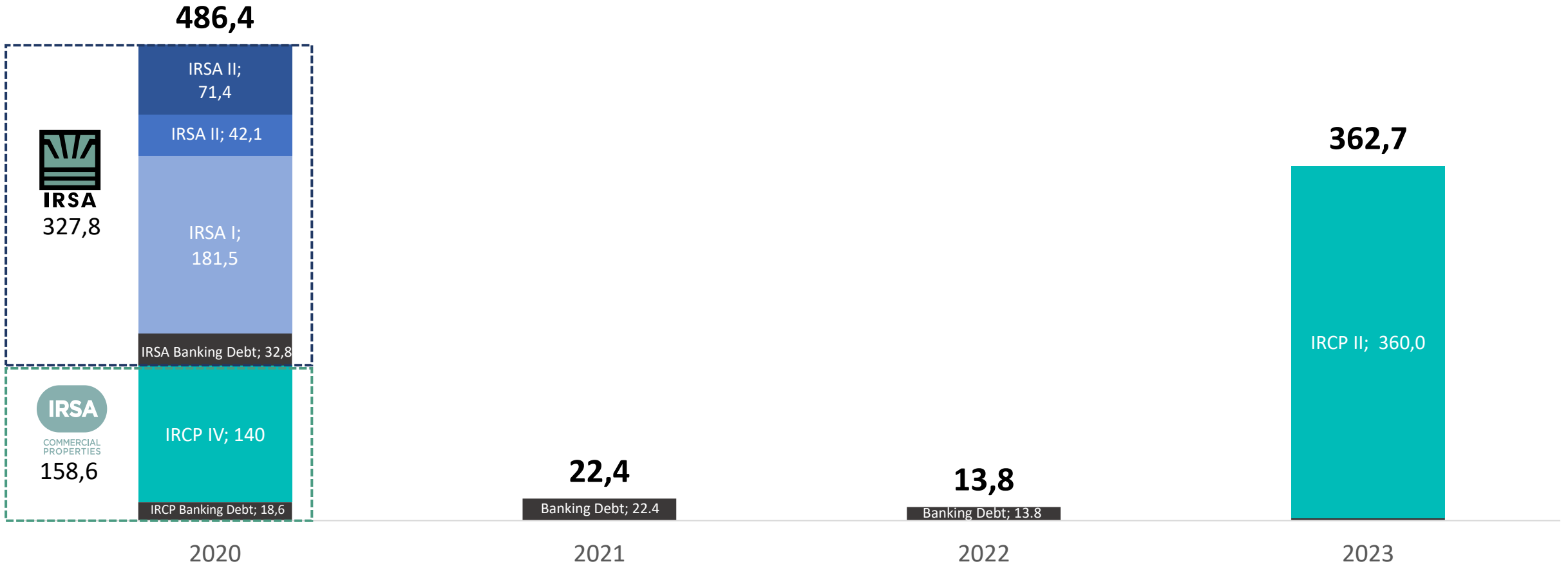
GRAN TRACK RECORD EN LOS MERCADOS

PERFIL DE DEUDA DE IRSA E IRSA CP

A DICIEMBRE DE 2019 – EN MILLONES DE USD

ANTES DEL COVID-19

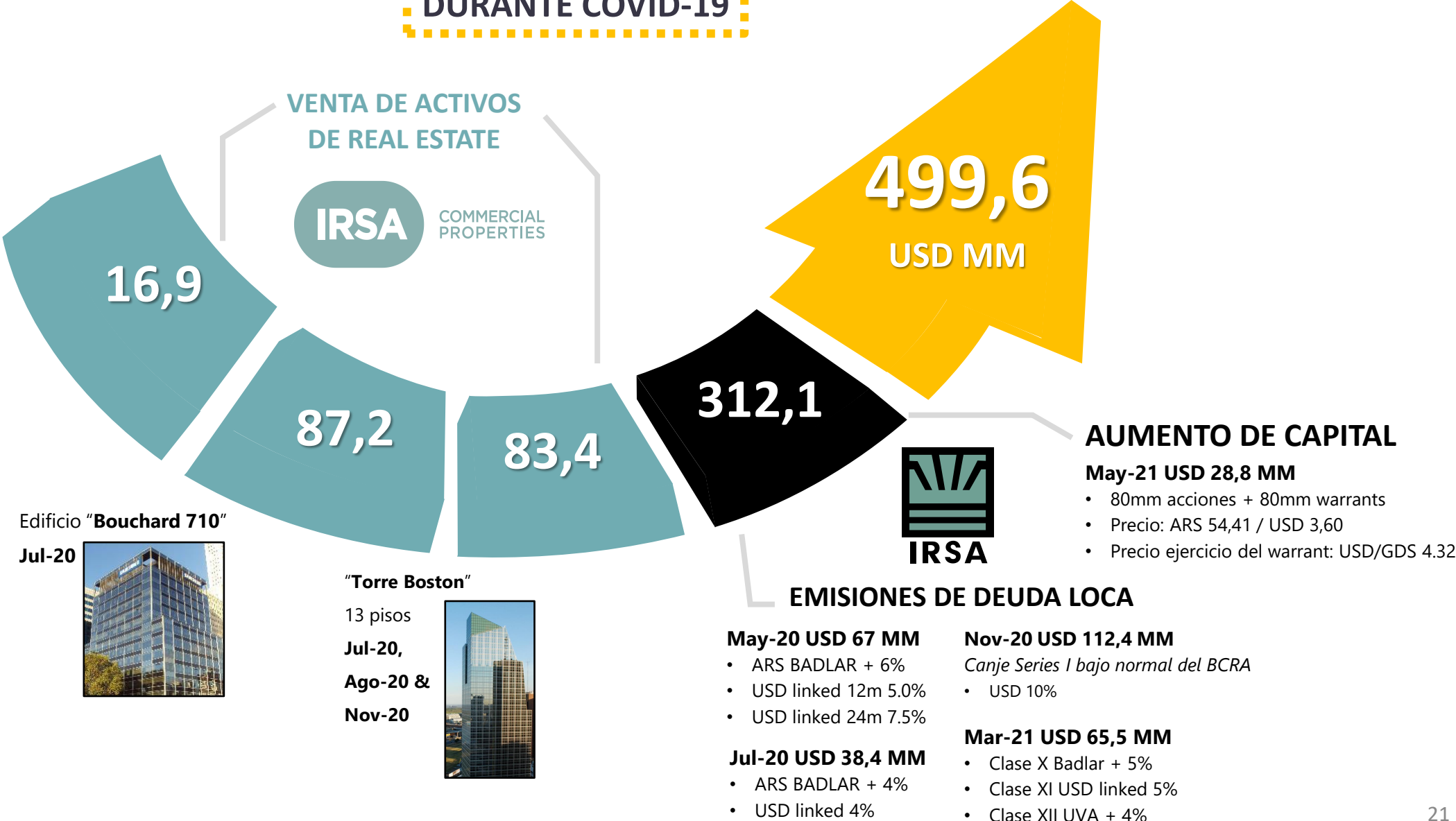
VENCIMIENTOS DE DEUDA AÑO CALENDARIO 2020



CRECIMIENTO DE LA LIQUIDEZ DE IRSA/IRSA CP

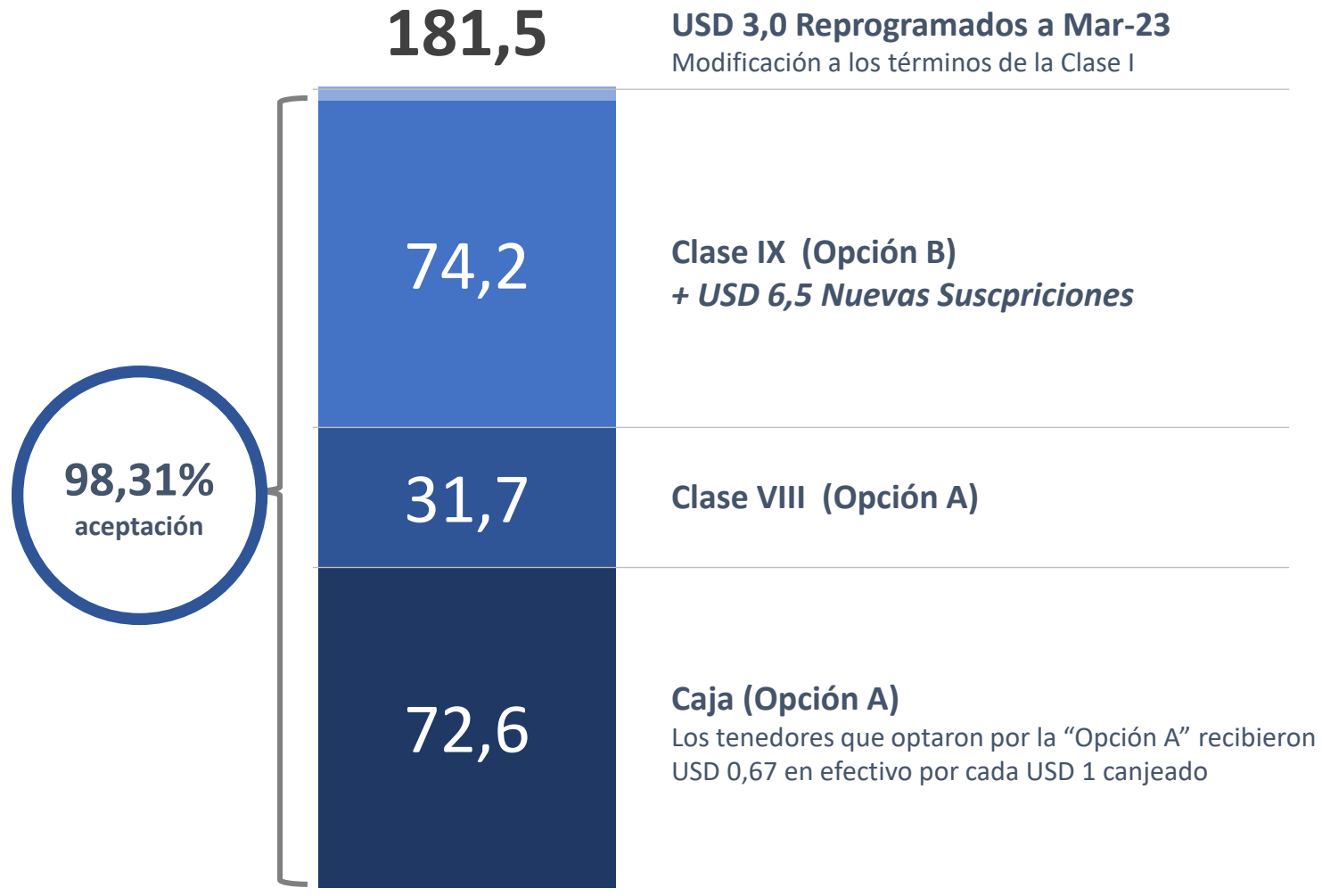
DE ENERO 2020 A JUNIO 2021 – MILLONES DE USD

DURANTE COVID-19



RESULTADO CANJE ON IRSA CLASE I – USD 181,5 MM – 10% - NOV20

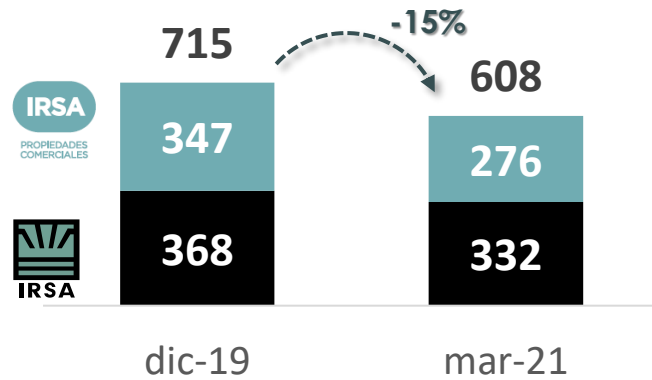
EN EL MARCO DE LA COMUNICACIÓN 7,106 A DEL BCRA – EN MILLONES DE USD



PERFIL DE DEUDA ACTUAL

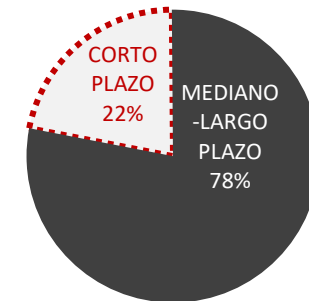
MARZO 2021 – MILLONES DE USD

DEUDA NETA USD MM



DEUDA POR PLAZO

De 55% a 22% en corto plazo

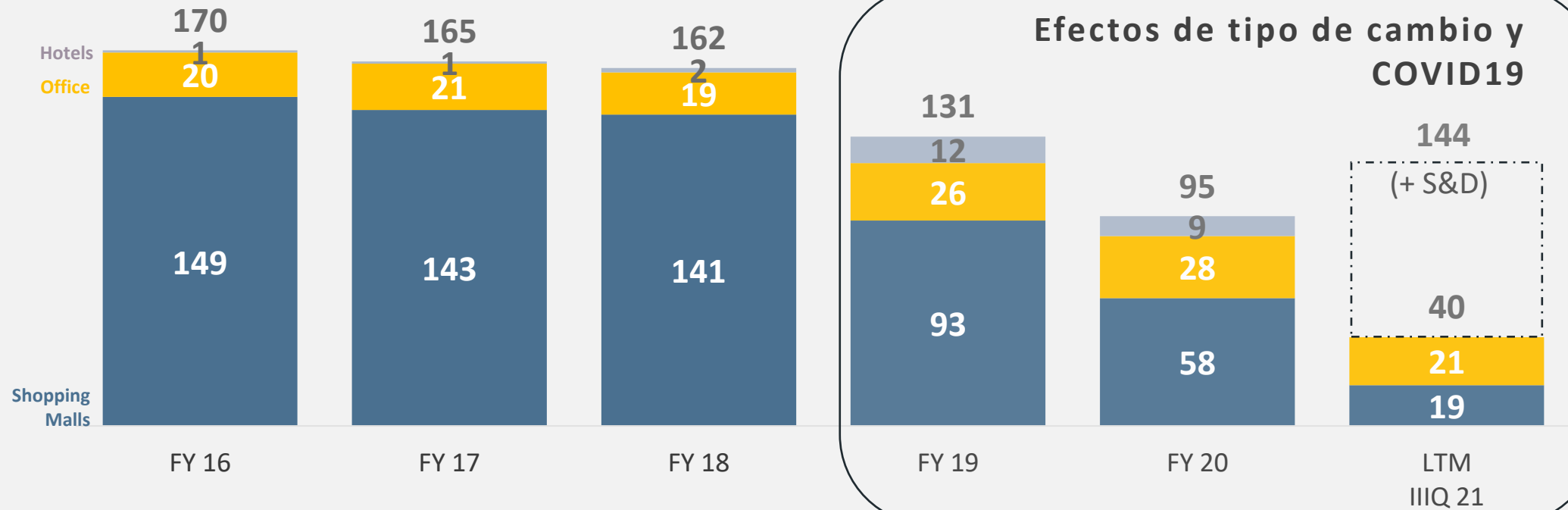


ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA USD MM – AL 31 DE MARZO DE 2021



EBITDA AJUSTADO DE RENTA

EVOLUCIÓN 2016-2021



VALUACIÓN ACTIVOS DE RENTA

USD 1.400 millones



SHOPPINGS

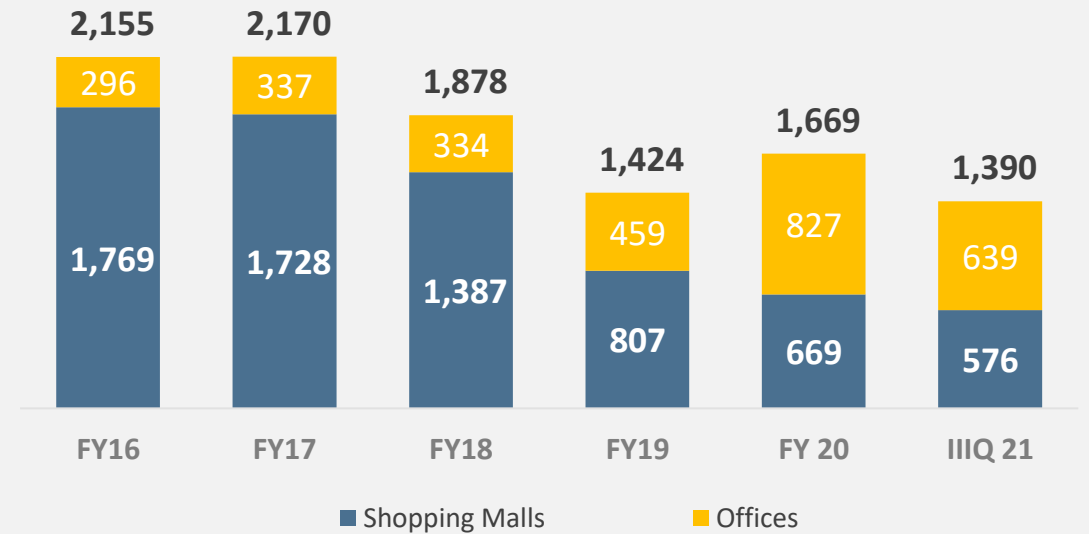
Se utiliza metodología de flujo de fondos descontados para determinar la valuación dado que no hay transacciones de mercado



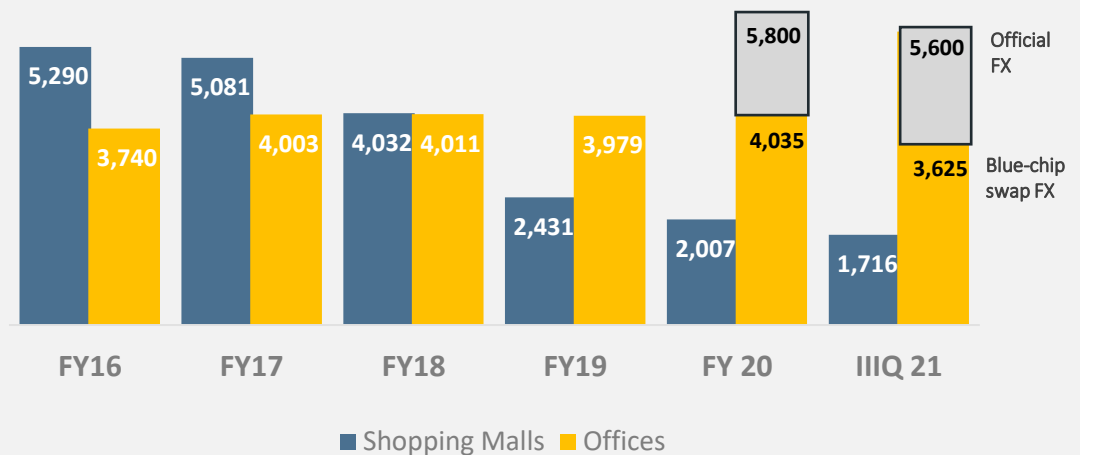
OFICINAS

El mercado de oficinas en Argentina es líquido. Para la valuación del portfolio se utiliza el método de comparables, siendo el precio en USD/m2 la métrica más representativa.

EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO
(MILLONES DE USD – TC OFICIAL)



EVOLUCIÓN POR M2
(USD)

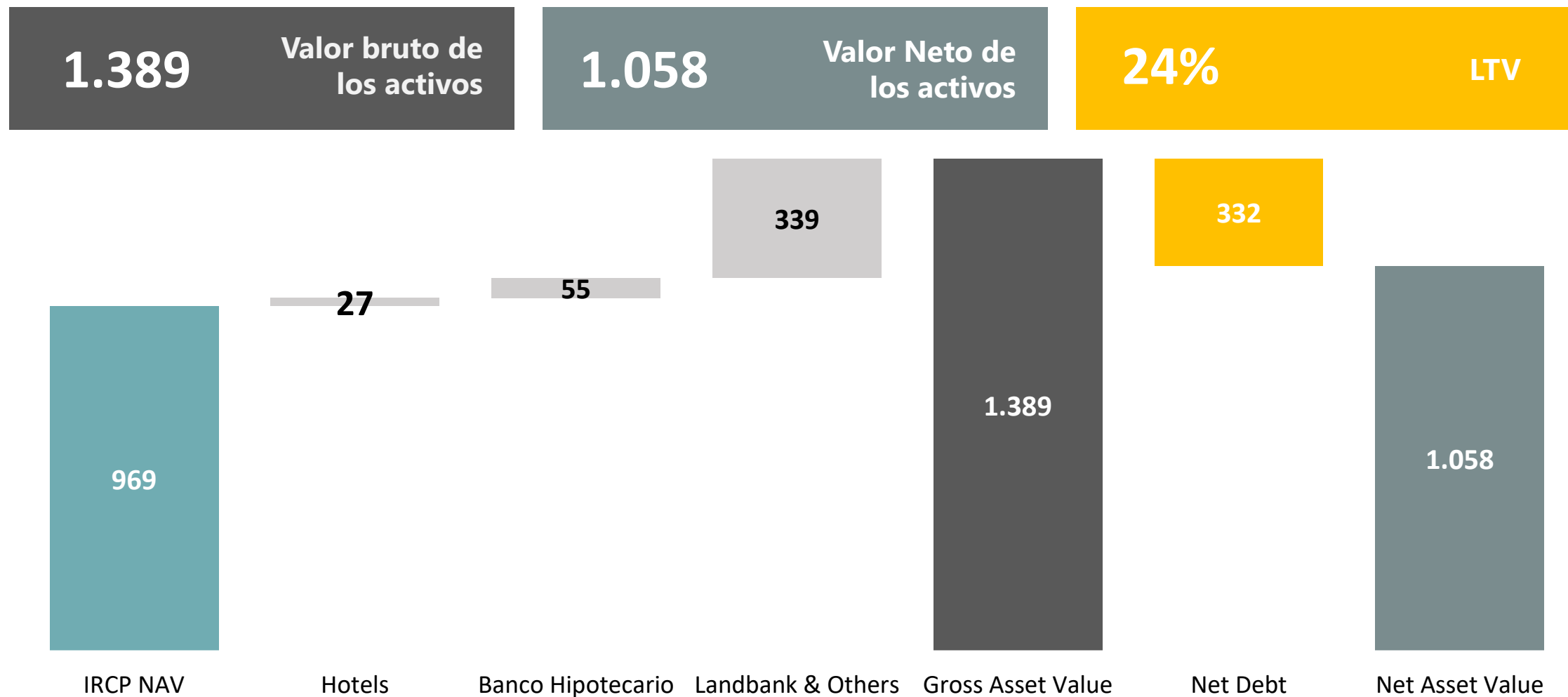


*Incluye el edificio 200 della paolera

VALOR NETO DEL ACTIVO DE IRSA

EN MILLONES DE USD OFICIALES

Mar-2021



TRACK RECORD DEL GRUPO

EN LOS MERCADOS DE CAPITAL



DE TRANSACCIONES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 18bn



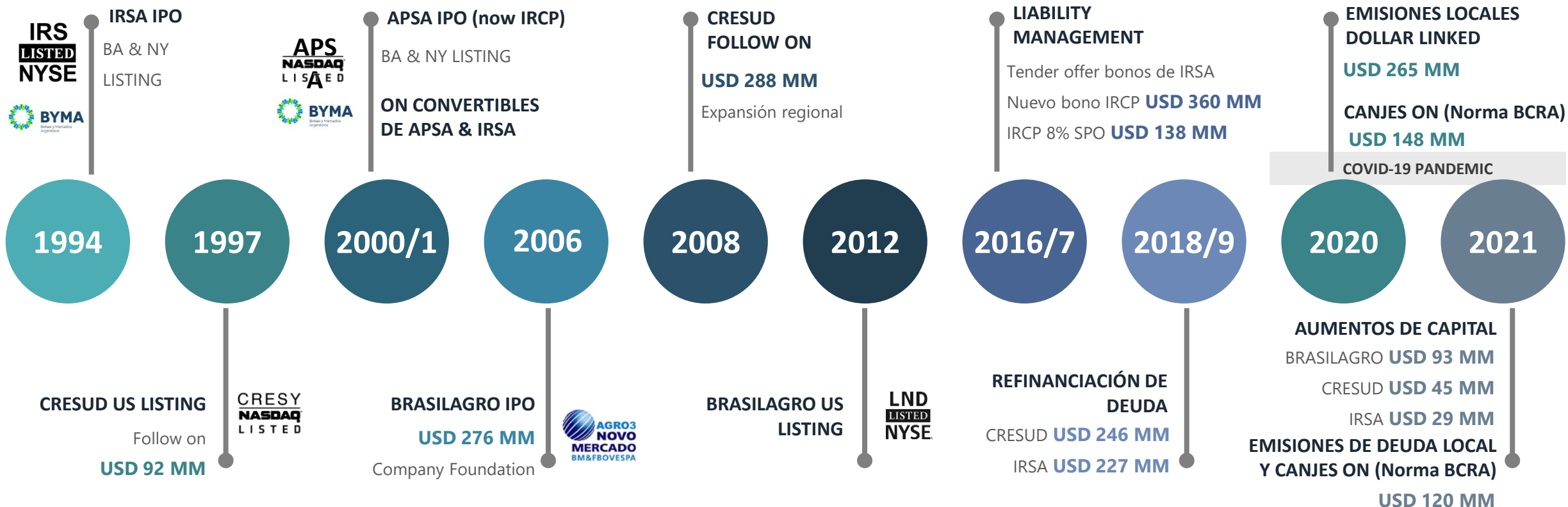
VEHÍCULOS LISTADOS

5 Nueva York, Buenos Aires,
& Sao Paulo



HISTORIA DE NO DEFAULT

Aún en la crisis financiera
argentina de 2001



CONTÁCTENOS



NUESTRA DIRECCIÓN

Della Paolera 261 Piso 9



NUESTRO EMAIL

ir@irsa.com.ar



NUESTRO TELÉFONO

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



WEBSITE

www.irsa.com.ar



TWITTER

[@IRSAIR](https://twitter.com/IRSAIR)