

**IRSA**

# **WEBINAR**

**EMISIÓN DE ON  
CLASES XV Y XVI**

Buenos Aires - 24 de enero de 2023

# 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**

335.000 m2

**6**

**Oficinas**

84.000 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

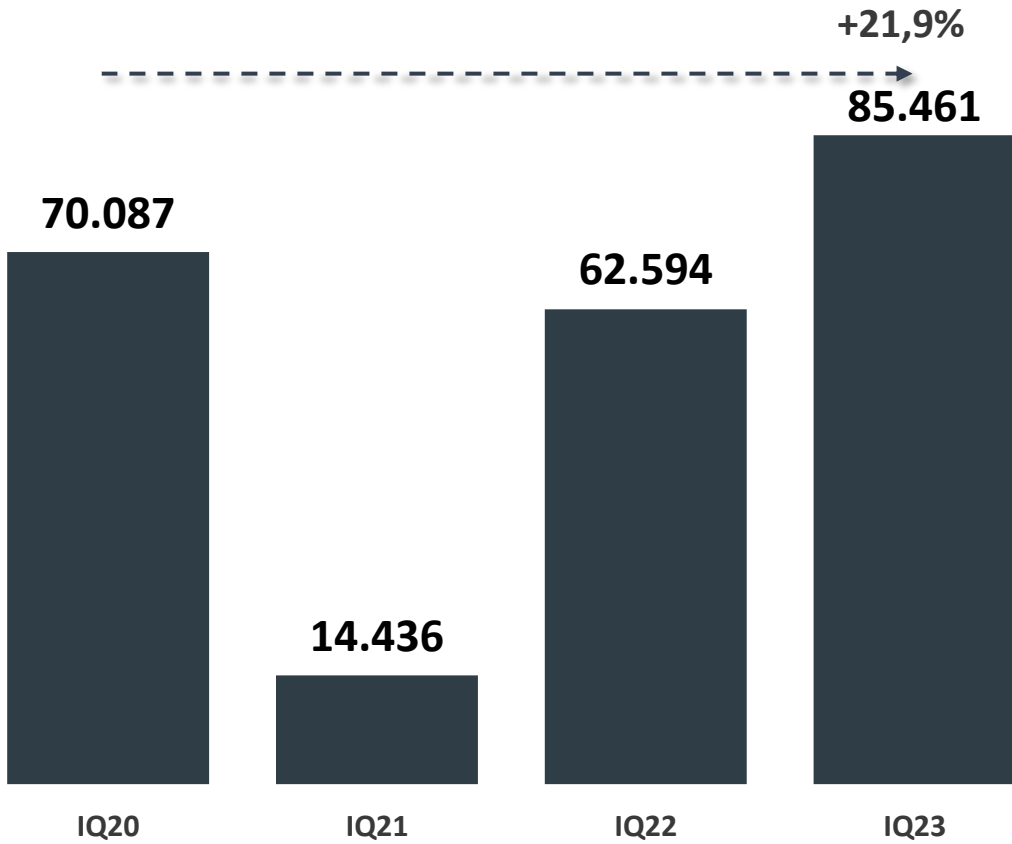
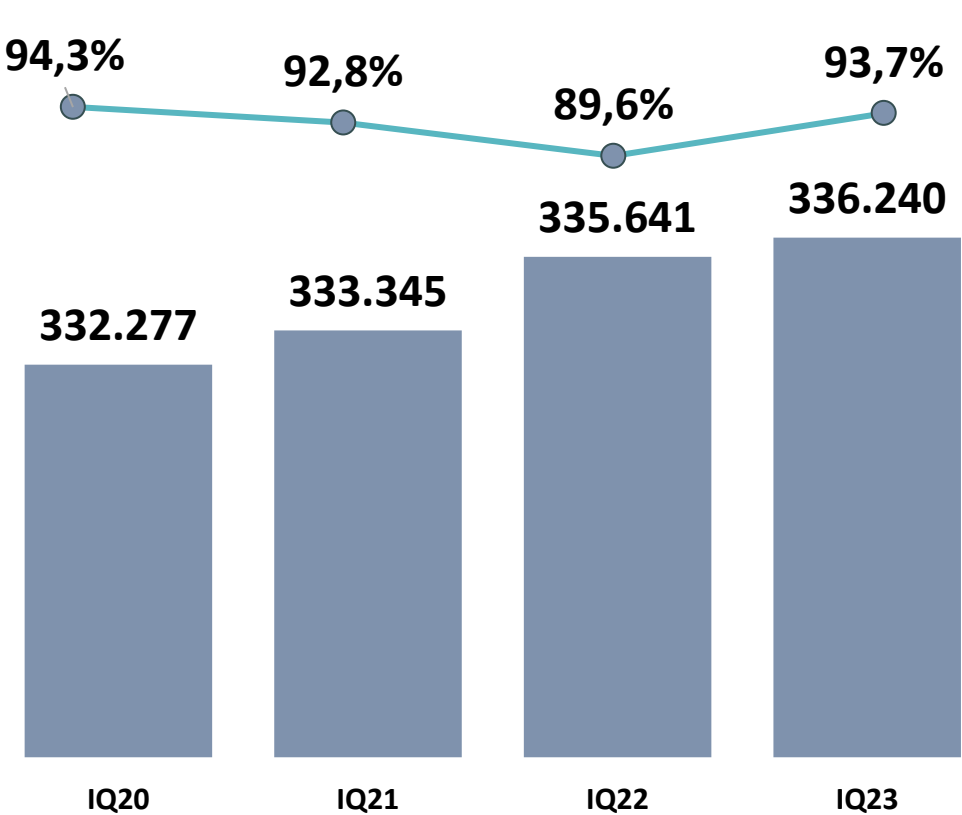


- 1 RECUPERACIÓN DEL SEGMENTO DE RENTA POST PANDEMIA
- 2 FUERTE RECUPERACIÓN DEL CONSUMO EN SHOPPINGS
- 3 EBITDA Y OCUPACIÓN RECORD EN HOTELES
- 4 VENTAS DE OFICINAS A PRECIOS ATRACTIVOS DESDE 2020
- 5 APROBACIÓN DEL PROYECTO COSTA URBANA
- 6 PROCESO DE DESENDEUDAMIENTO DESDE 2020

# PERFORMANCE OPERATIVA DE CENTROS COMERCIALES

## STOCK Y OCUPACIÓN DEL PORTFOLIO (ABL: m2)

## VENTA DE SHOPPING MALLS EN TÉRMINOS REALES





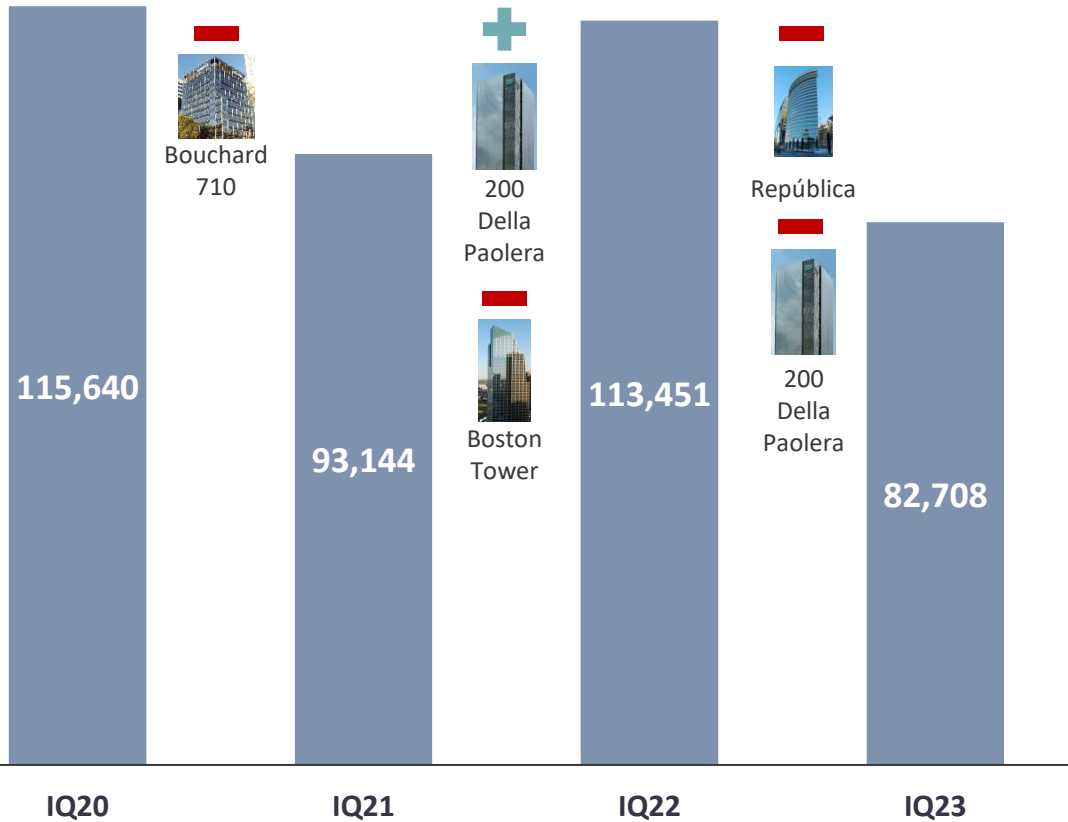
 + EXPANSIONES  
+ 4.000 m2

IMPACTO COVID-19

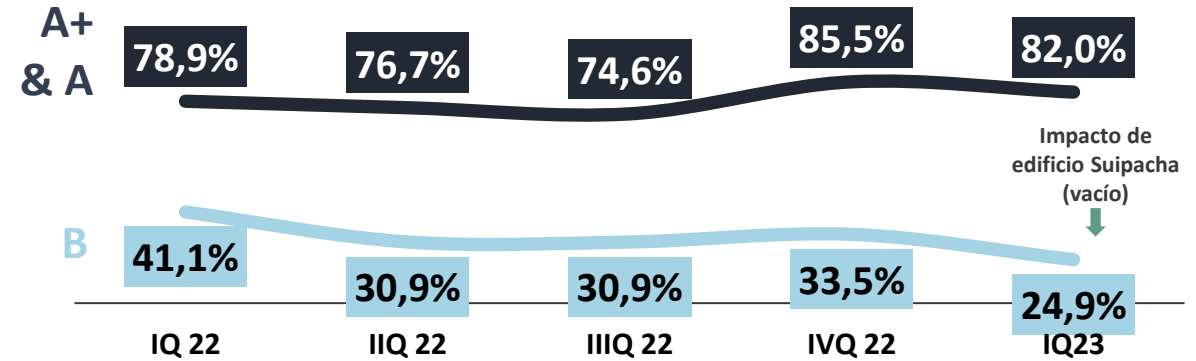
# PERFORMANCE OPERATIVA DE OFICINAS

## STOCK

(ABL: m2)

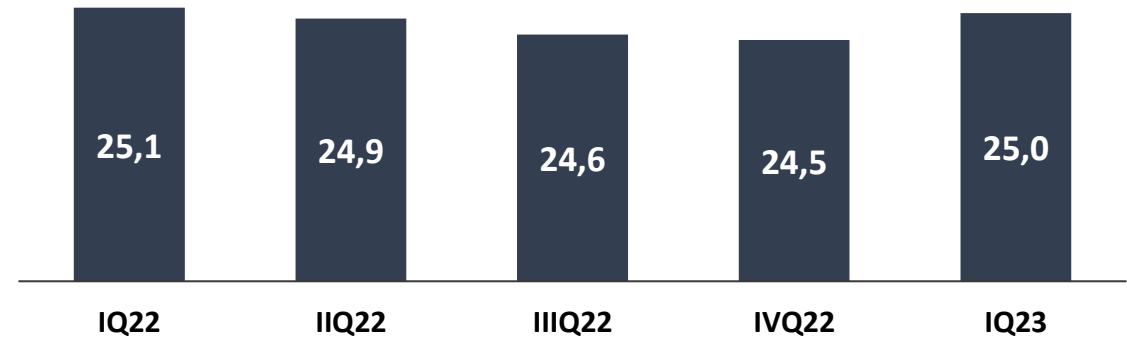


## OCUPACIÓN POR CLASE



## RENTA DE OFICINAS

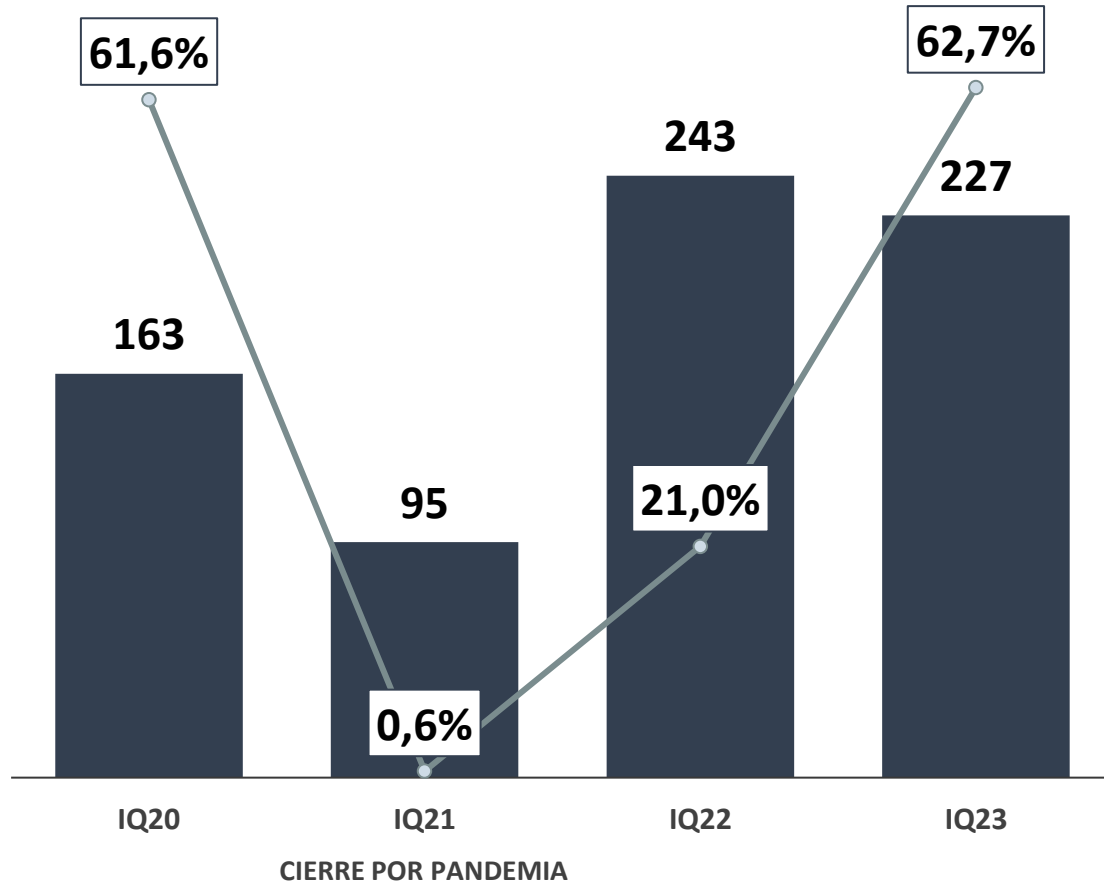
(USD/m2/mes)



# PERFORMANCE OPERATIVA DE HOTELES

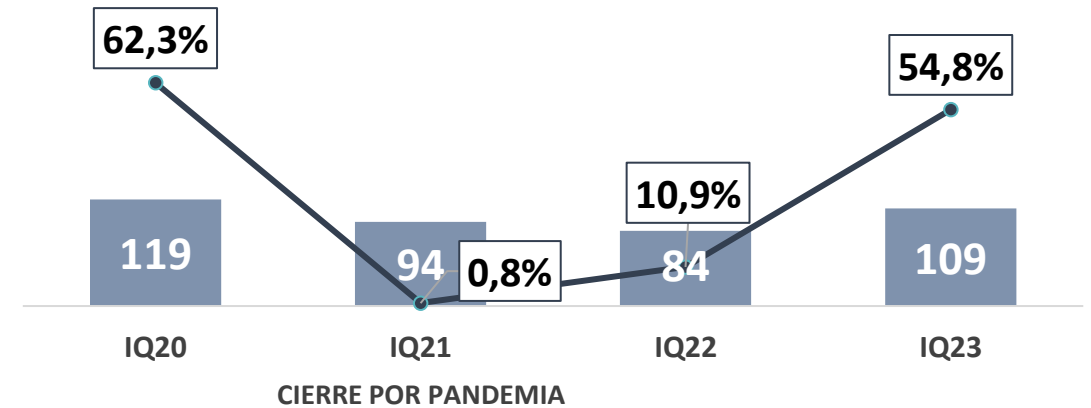
## HOTELES – Tarifa del portfolio y ocupación

(USD/habitación y %)



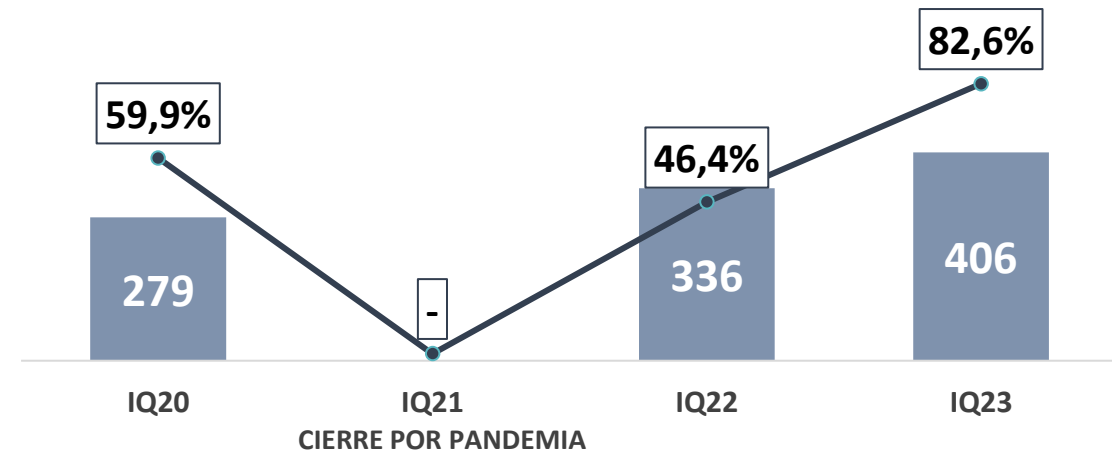
## HOTELES EN BA – Tarifa y ocupación

(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

12 Pisos\*

14.331 m2 de ABL

122,7 USD MM

8.370 USD/m2

~16.832 ABL remanente

## 200 Della Paolera

junio 2020, junio & oct. 2021,  
marzo 2022



\* No incluye 4 pisos vendidos a Globant antes del desarrollo

## 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

425,1 USD MM

6.656 USD/m2 prom.

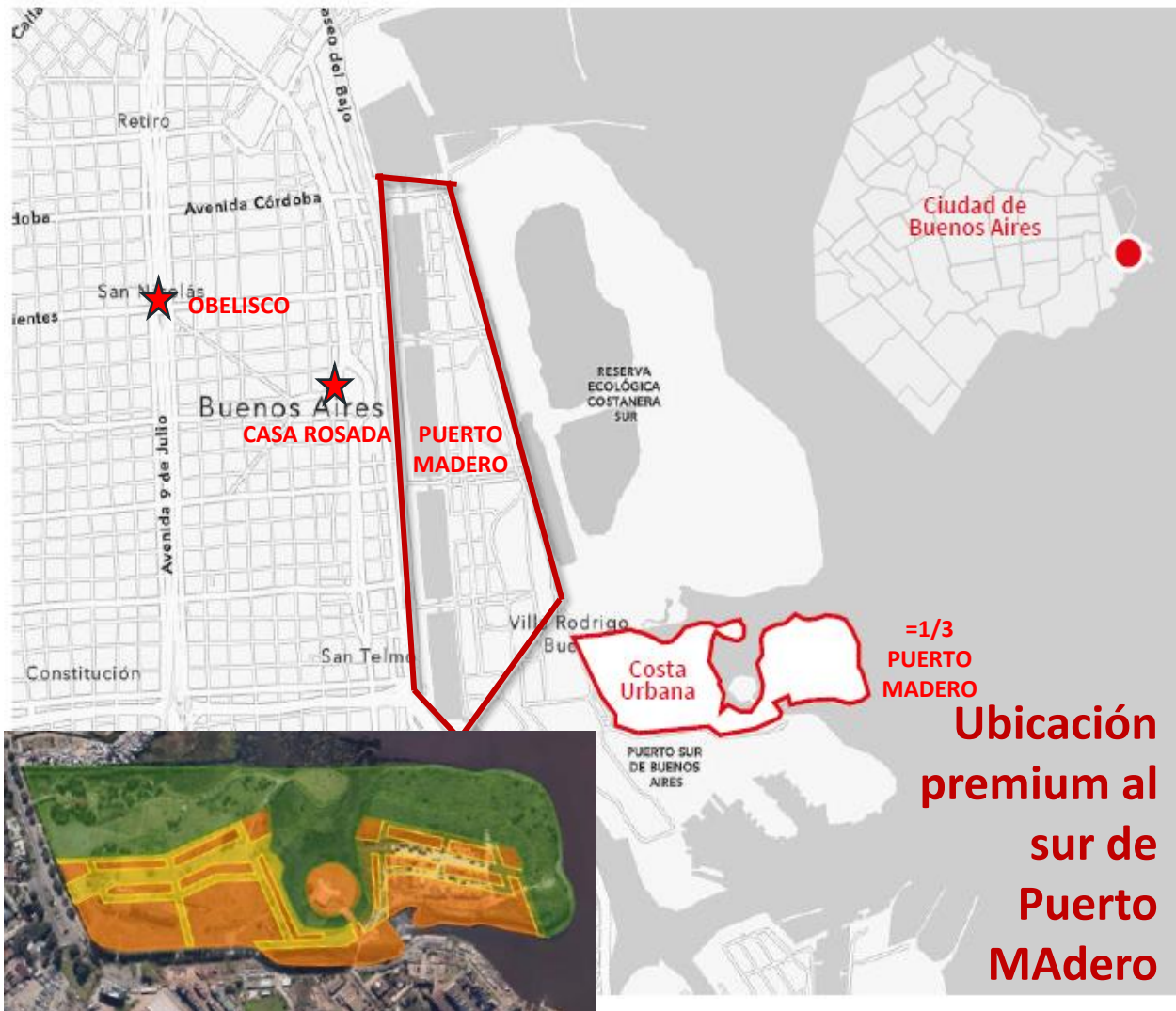
## República

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.)

# APROBACIÓN DEL PROYECTO COSTA URBANA



70

Hectáreas totales

~900.000

m2 construibles

70%

Para uso público

Usos mixtos

30%

A desarrollar

Potencial

## 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*





*Render preliminar con fines ilustrativos*

# CAPACIDAD DE EJECUCIÓN DEL MANAGEMENT EN PANDEMIA

## GESTIÓN OPERATIVA Y FINANCIERA DESDE 2020

✓ **FUSIÓN IRSA & IRCP**  
*Sinergias y eficiencia operativa*

✓ **VENTA DE ACTIVOS DE OFICINAS**  
*3 edificios A+*

✓ **INAUGURACIÓN DE 200 DELLA PAOLERA**  
*Renta y venta de 12 pisos*

✓ **GESTIÓN DE COSTOS Y COBRANZAS**  
*Reducción SG&A y baja incobrabilidad*

✓ **EMISIÓN DE CAPITAL Y WARRANTS**  
*80 MM de acciones y 80 MM de warrants*

✓ **EMISIONES Y CANJE DE DEUDA**  
*Emisiones locales por USD 341,4 MM y canje IRCP23*

MERCADO DE ABASTO PROVEEDOR



# RESUMEN DE LA TRANSACCIÓN E INFORMACIÓN FINANCIERA

ABASTO  
de Buenos Aires

# RESUMEN DE LA OFERTA

<b>MONTO:</b>	Hasta USD 90 MM (en conjunto)	
	<b>CLASE XV</b>	<b>CLASE XVI</b>
<b>MONEDA:</b>	Dólar MEP	Dólar CABLE
<b>TASA DE INTERÉS:</b>	A licitar – Semestral	A licitar - Semestral
<b>VENCIMIENTO:</b>	25-mar-2025 (~26 meses)	25-jul-2025 (~30 meses)
<b>INTEGRACIÓN:</b>	USD MEP	USD Cable y/o IRSA IX (1,035*)
<b>DOMICILIO DE PAGO:</b>	Buenos Aires	New York
<b>AMORTIZACIÓN:</b>	Bullet	
<b>PRECIO:</b>	100% Valor Nominal	
<b>CALIFICACIÓN:</b>	AA (arg) FIX SCR S.A	
<b>SUSCRIPCIÓN MÍNIMA:</b>	USD 100 x USD 1,00	

\*Relación para suscripción en especie: prima 1,3% + intereses devengados 2,2%

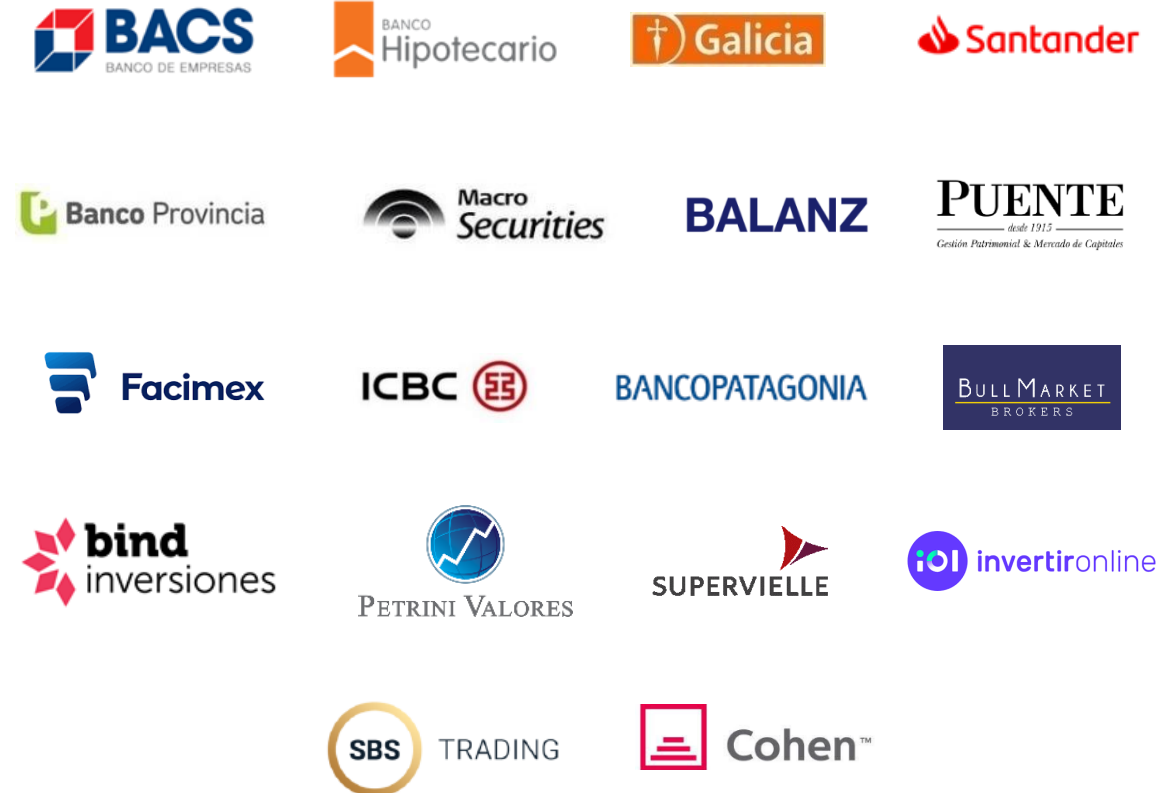
# INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA OFERTA

enero 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				

- Difusión
- Licitación
- Liquidación

<b>LISTING:</b>	<b>BYMA &amp; MAE</b>
<b>LEY DE APLICACIÓN:</b>	<b>Ley Argentina</b>
<b>USO DE LOS FONDOS:</b>	<b>Cancelación clase II: USD 121 MM</b>

## COLOCADORES:



# EVOLUCIÓN DE EBITDA DE RENTA POR SEGMENTO

USD MILLONES

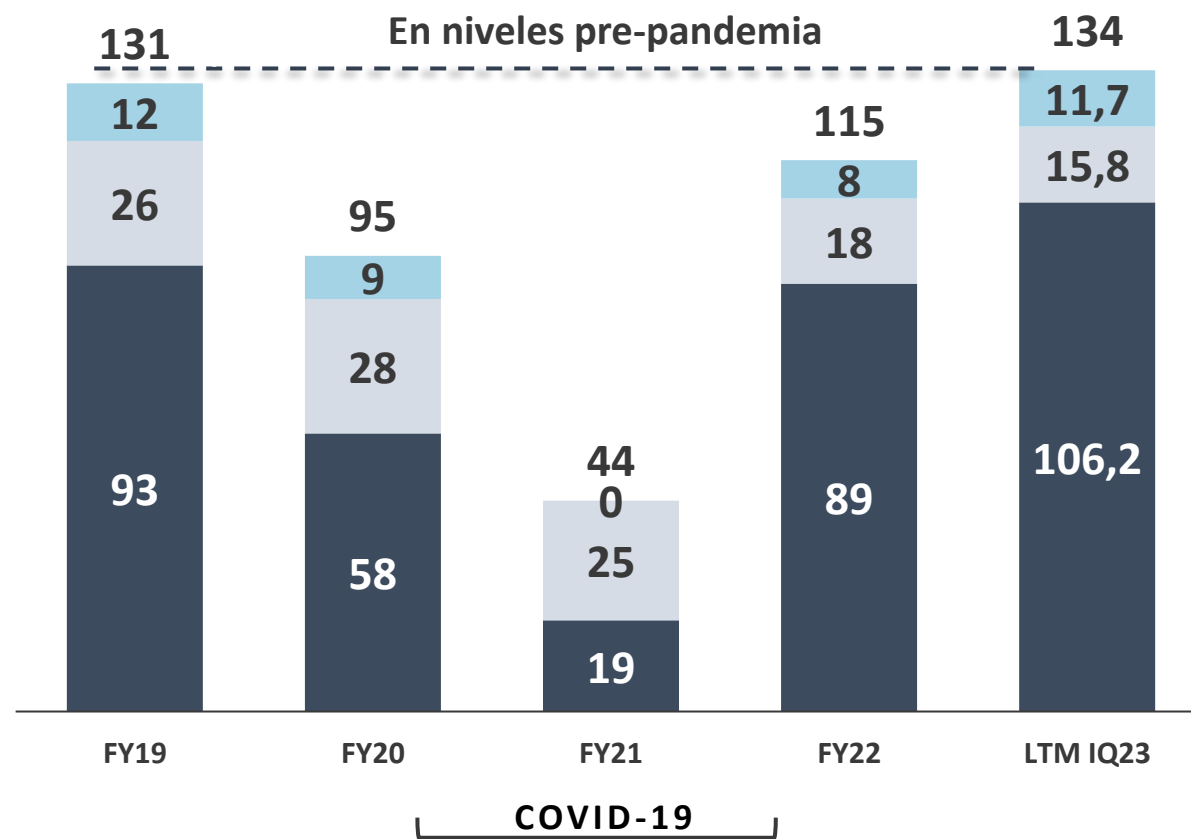
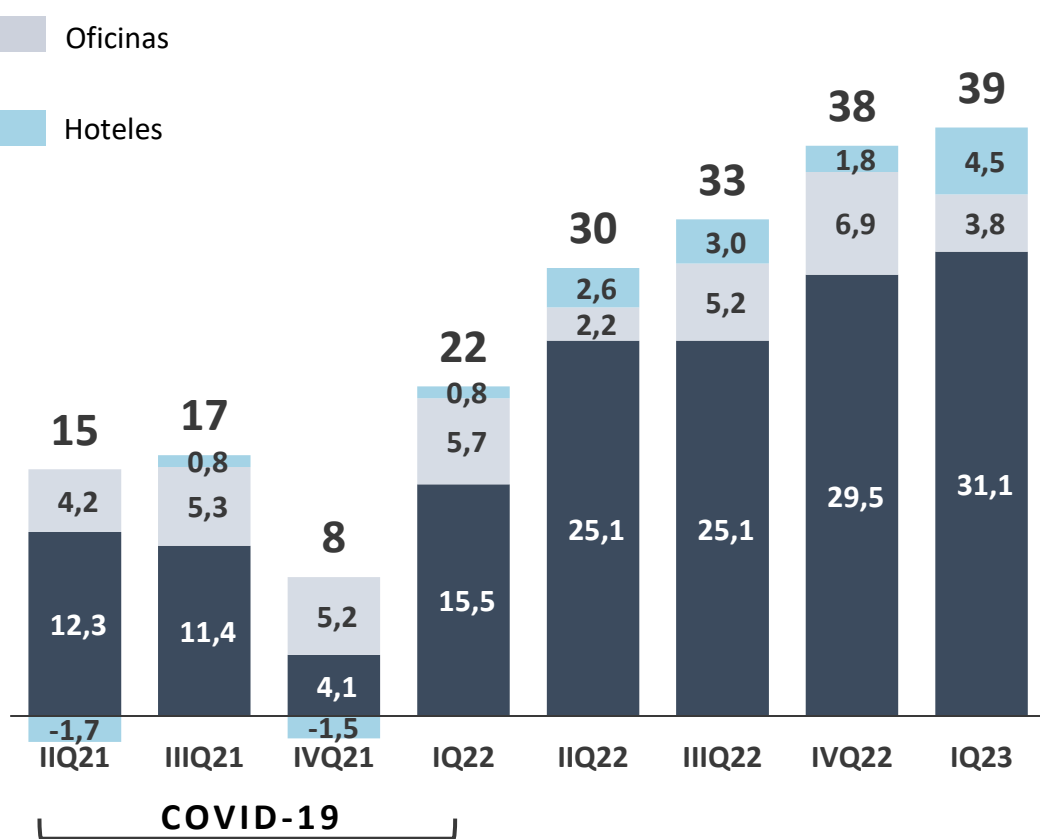
TRIMESTRAL

ANUAL

Centros Comerciales

Oficinas

Hoteles

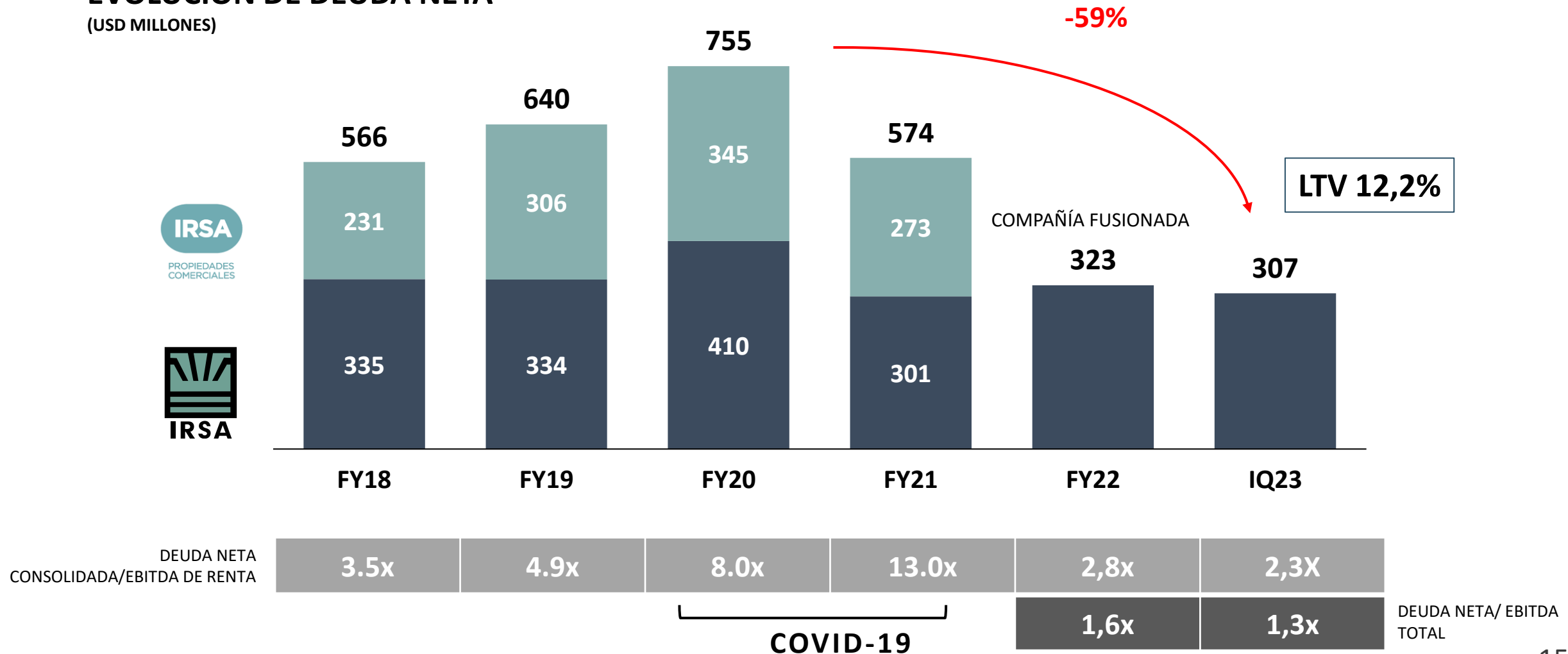


\*Información trimestral calculada en USD al tipo de cambio de cierre del período, la información anual considera el tipo de cambio promedio LTM FX al cierre de cada período

# PROCESO DE DESENDEUDAMIENTO DESDE 2020

## EVOLUCIÓN DE DEUDA NETA\*

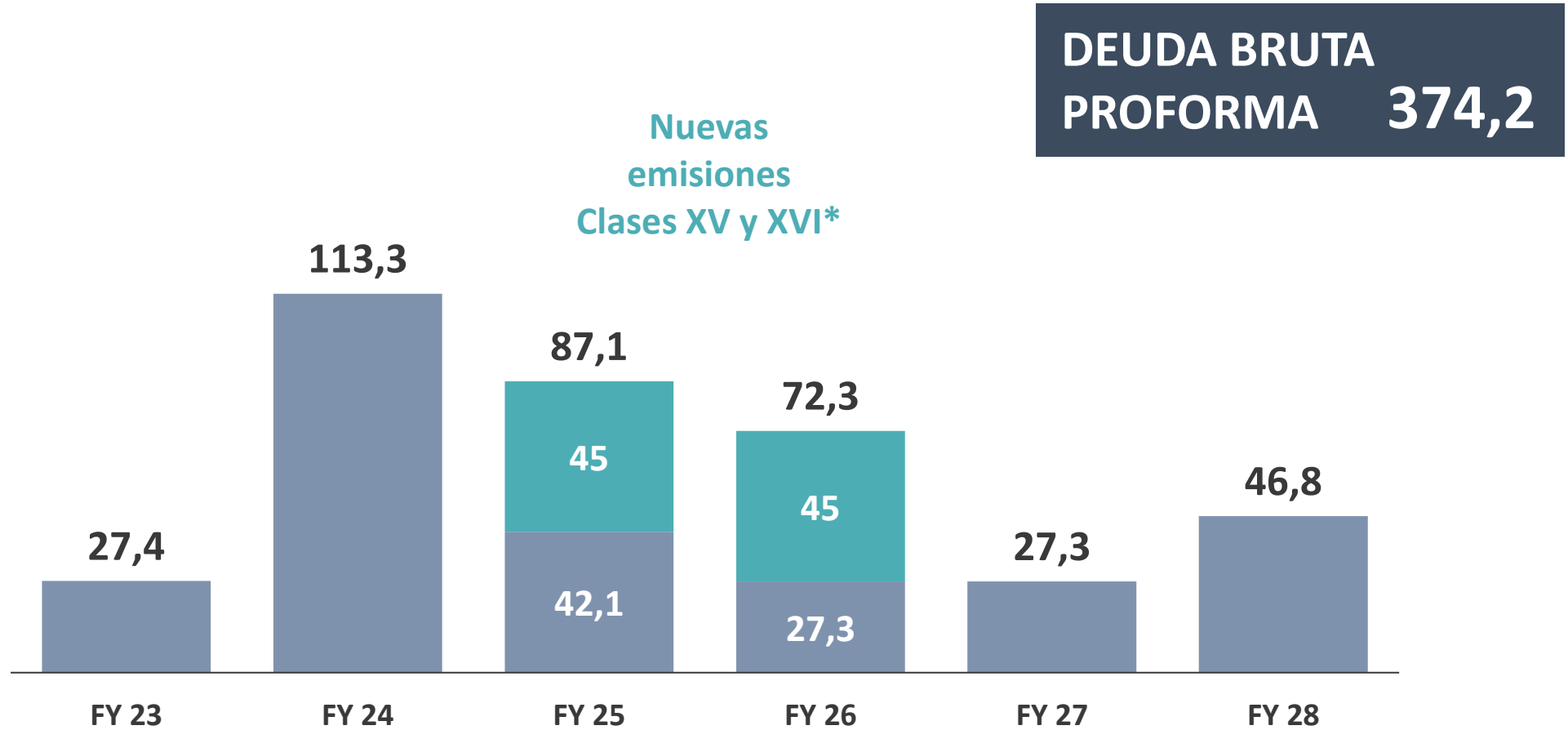
(USD MILLONES)



\*No incluye ON recompradas

# ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA PROFORMA

USD MILLONES – A LA FECHA



**DEUDA BRUTA  
PROFORMA 374,2**

\*Por el monto máximo de la emisión en conjunto (USD 90 MM)



# TRACK RECORD EN LOS MERCADOS DE CAPITALES



# CONTACTO



## DIRECCIÓN

Della Paolera 261 piso 9



## EMAIL

[ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar)



## TELÉFONO

(+54) 911 4323-7449



## WEBSITE

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)



## TWITTER

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