




# IRSA

COMPAÑÍA LÍDER DE REAL ESTATE

PRESENTACIÓN ON LOCAL- MARZO 2021

# Términos y Condiciones

	Clase X (Badlar)	Clase XI (Dólar Linked)	Clase XII (UVA)
Monto Base	Equivalente a USD 15MM		
Monto Ampliable	Hasta el monto disponible del Programa		
Precio de emisión	100%	A LICITAR	100%
Tasa	Badlar + Margen a LICITAR	5,0% + Factor Premio en el Año 1 (según se define en el Suplemento de Prospecto)	UVA + Tasa a LICITAR
Fecha Licitación Estimada	Martes 30 de marzo de 2021 (Liquidación T+1)		
Vencimiento	12 meses	36 meses	36 meses
Pago de intereses	Trimestrales	Semestrales	Semestrales
Integración	Pesos	Pesos al FX 3500 o en especie con Clase IV Dólar Linked (Relación de Canje 1,0073)	Pesos a UVA equivalente
Ley Aplicable	Argentina		
Colocadores			

# BREVE DESCRIPCIÓN DE IRSA

## COMPAÑÍA DE REAL ESTATE LÍDER DE ARGENTINA

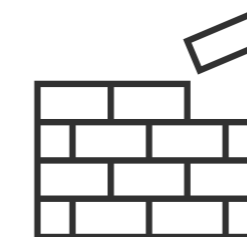
- ✓ **30 años** de adquisiciones, desarrollos y operación de real estate
- ✓ **25 años listada** en NYSE accediendo a los mercados de capitales
- ✓ Portfolio de renta de mas de **500.000 m2 de ABL**

### PROPIEDADES DE RENTA

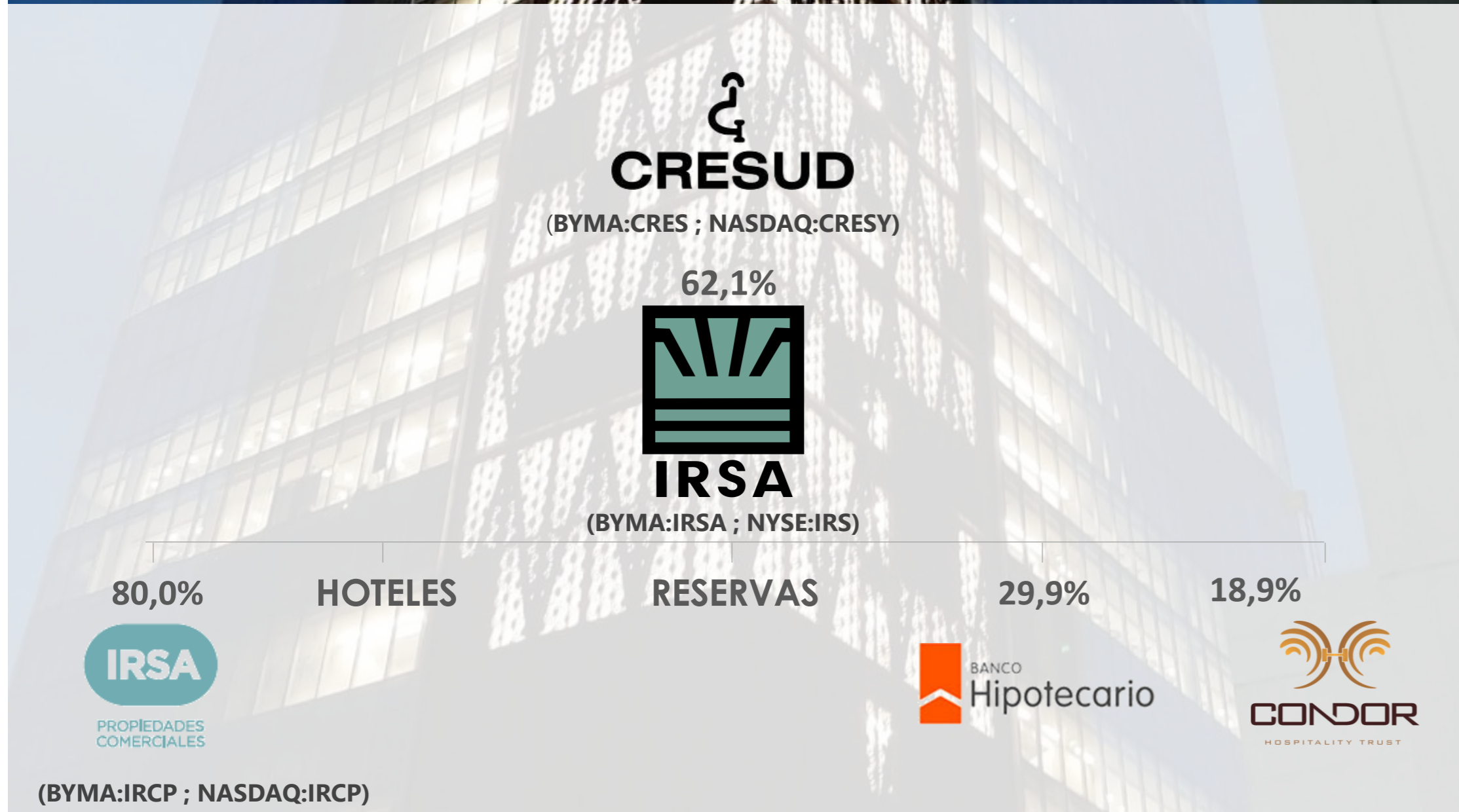


- **333,000 m2** de **shopping centers** y **114,000 m2** de **oficinas premium** en Argentina
- **3 hoteles** de lujo en Argentina e inversion en el REIT hotelero CONDOR HT

### 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.
- 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



# PORTFOLIO DE RENTA



**25**  
Propiedades comerciales

**526.000**  
m2

**67%**  
Market share en malls  
en CABA

**10%**  
Market Share en oficinas A+  
en BA



POTENCIALMENTE





*San Martin (Provincia BA)*



*Caballito (CABA)*



*Polo Dot (CABA)*

# PROPIEDADES PARA DESARROLLO

**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)*

# COVID-19

## Cierre por confinamiento

From mar to sep-20

La compañía decidió **condonar el cobro del alquiler básico** y el fondo de publicidad comercial desde abril hasta el 30 de septiembre de 2020 **apoyando a sus locatarios** y priorizando la relación de largo plazo. Sólo se facturaron las expensas.

## Reaperturas

Desde Oct20  
Bajo estrictos protocolos

# IMPACTO COVID EN CENTROS COMERCIALES

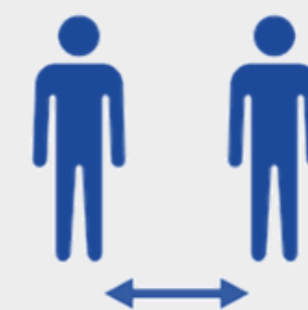
REAPERTURAS DE ACUERDO AL PROTOCOLO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES



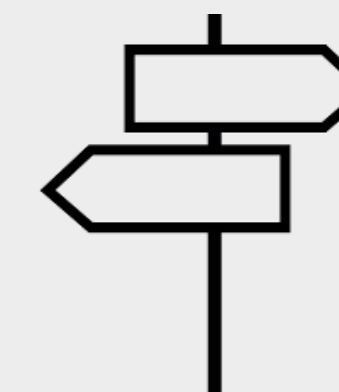
MEDIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE



HORARIOS Y FLUJO REDUCIDOS



DISTANCIAMIENTO SOCIAL



COMUNICACIÓN, CAPACITACIÓN E INCENTIVOS

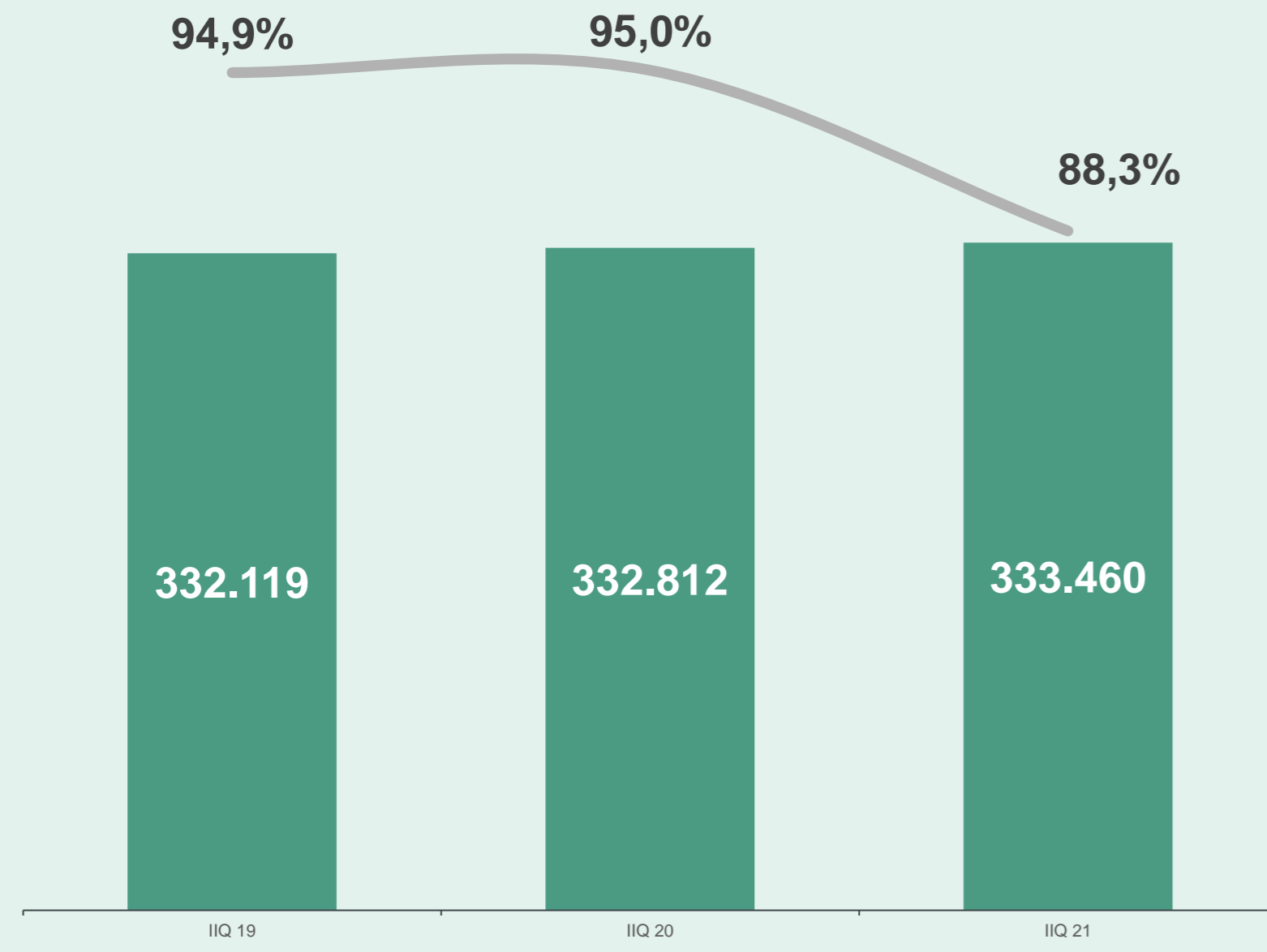


# CENTROS COMERCIALES

INDICADORES OPERATIVOS

## ABL Y OCUPACIÓN (M2)

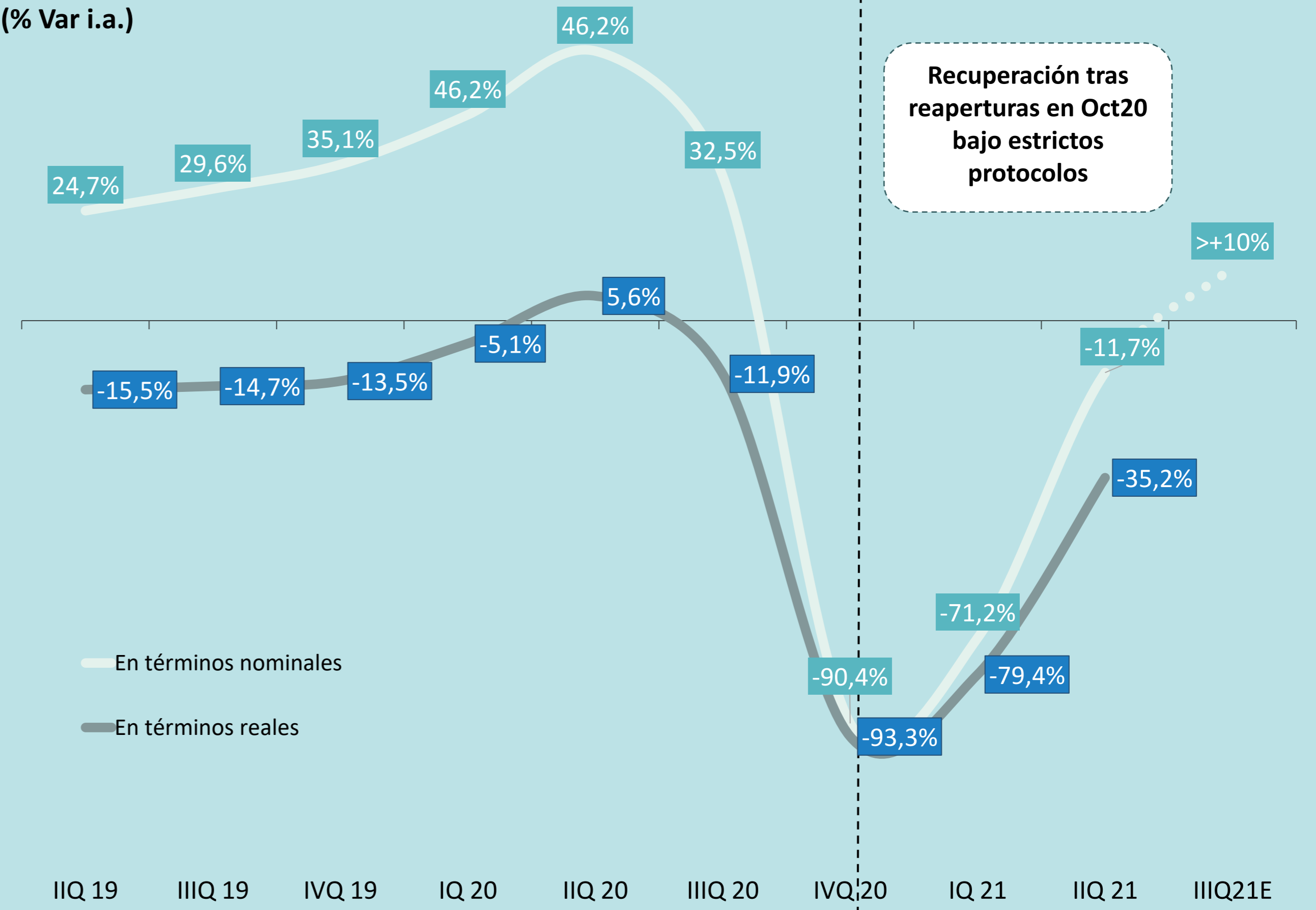
Principalmente explicado por la salida de Falabella de DOT Baires y Alto Avellaneda. Excluyendo ese efecto, la ocupación hubiera sido **94%**



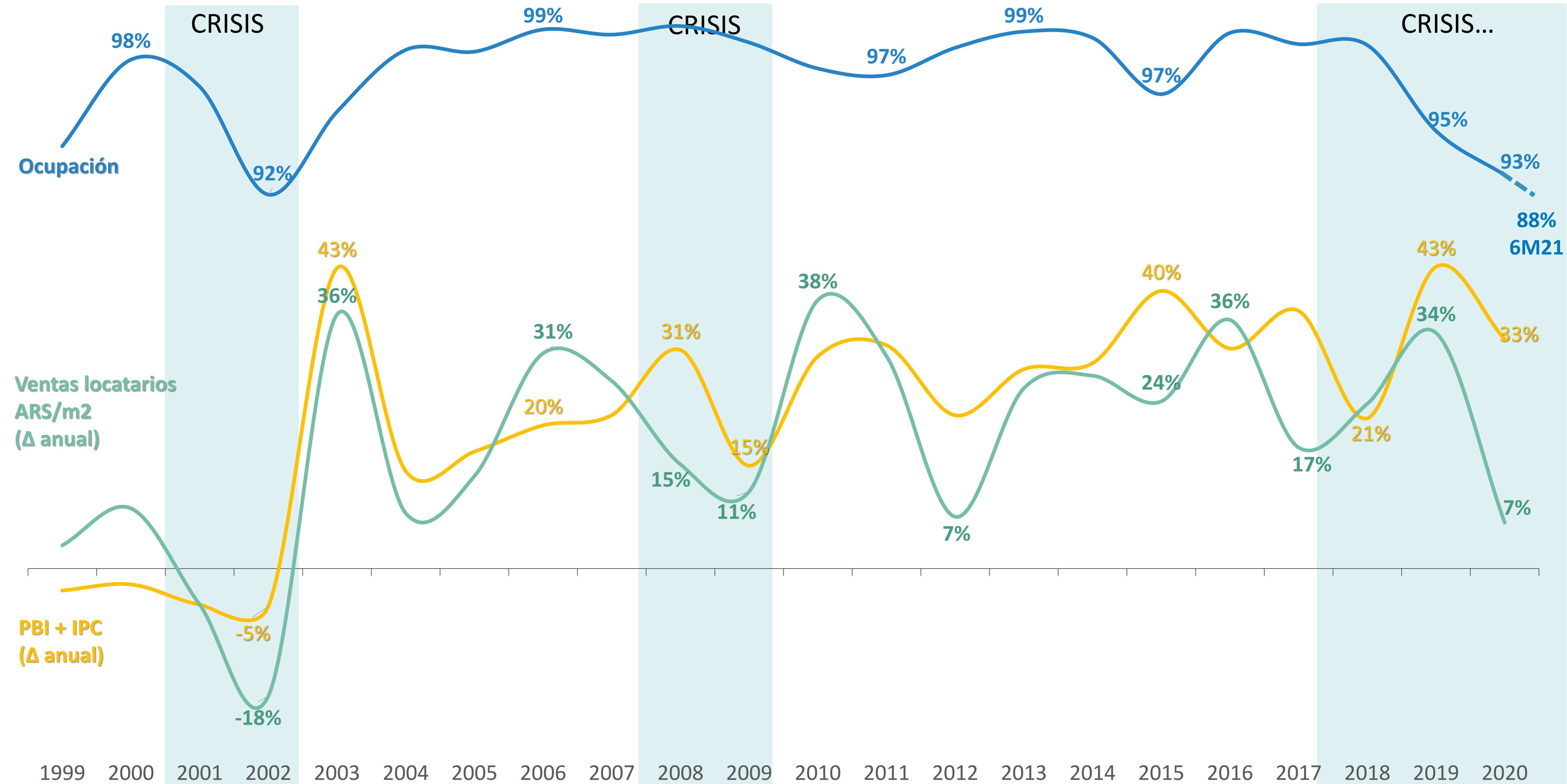
## VENTAS LOCATARIOS (MISMOS CENTROS COMERCIALES) (% Var i.a.)

Pre COVID-19 | COVID-19

Recuperación tras reaperturas en Oct20 bajo estrictos protocolos



# PERFORMANCE HISTÓRICA DE CENTROS COMERCIALES

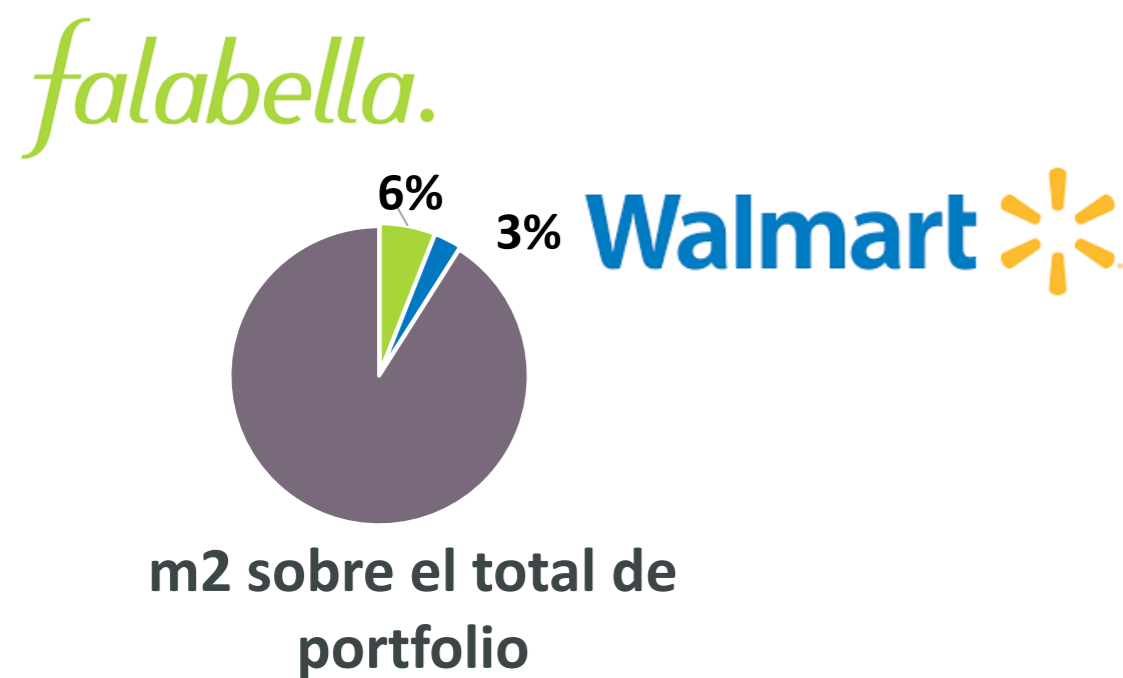




# IMPACTO DE LA PANDEMIA EN CENTROS COMERCIALES

LOCALES VACANTES, NUEVOS CONTRATOS FIRMADOS Y RECUPERACIÓN DE FACTURACIÓN LUEGO DE LAS REAPERTURAS

## SALIDAS PAÍS



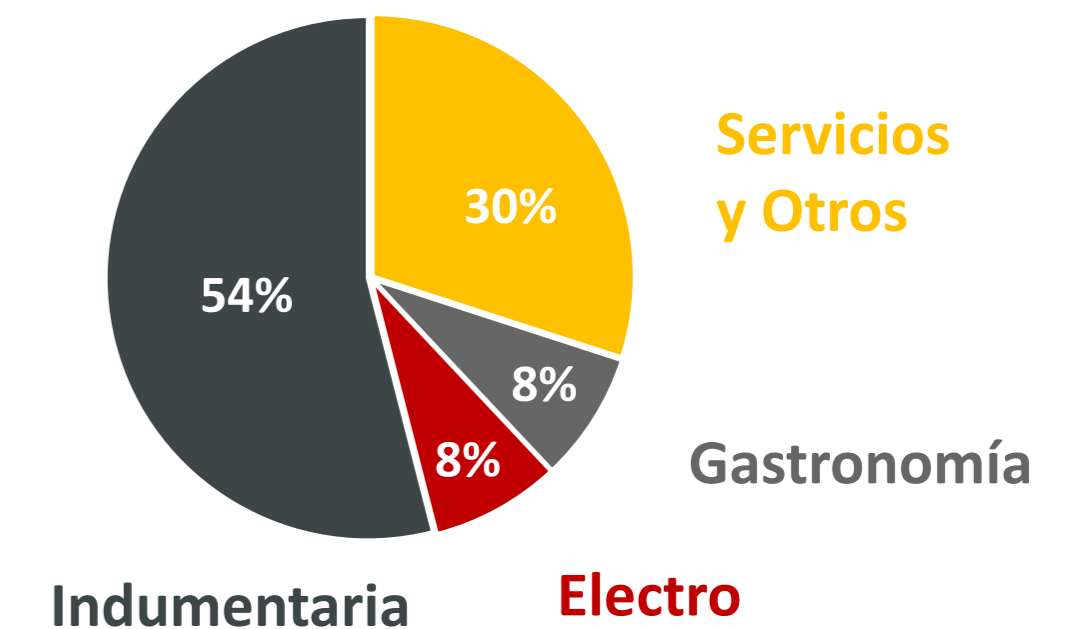
## SALIDAS COVID # locales

~190

## CONTRATOS FIRMADOS PF21

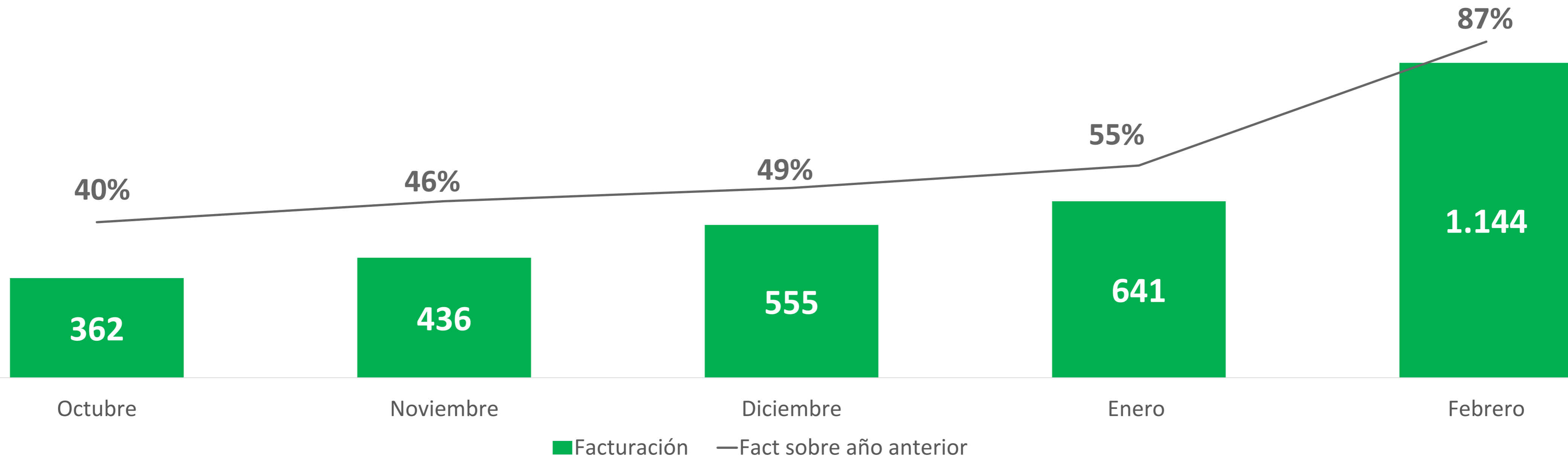
148

## RUBROS INGRESANTES



## FACTURACIÓN DESDE REAPERTURAS

ARS millones



# TRANSFORMACIÓN DE LOS CENTROS COMERCIALES

ESTRATEGIA DE MARKETING FOCALIZADA EN EL CONSUMIDOR (NO SOLO EN LAS VENTAS)

Centros comerciales abiertos



Juegos para niños



Modernos patios de comida



Conceptos gastronómicos innovadores



Cines premium



Anfiteatros y espacios culturales



En casa

En el mall

En la compra

Después de la compra

Un paseo 360 de nuestros consumidores

# TRANSFORMACIÓN TECNOLÓGICA

AVANCES DURANTE 2020

## APPA!

**100% plan de fidelización digital**  
Durante 2020 alcanzamos:  
**840M usuarios** y **500M transacciones**



## CLOVER

**Recambio tecnológico de terminales de pago sin contacto.**  
Estamos en proceso pero ya contamos con más de **100 locales actualizados.**



## Marketplace

**Trabajando** para el lanzamiento del **Marketplace de IRSA CP**



## CONTACT CENTER

Equipo de trabajo provisto de herramientas digitales enfocado en la unificación de los **canales de contacto** y **reducción de costos de HR.**



## WIZI

**Nuevo medio de pago exclusivo** para centros comerciales.



## FOOD HALL

**Web App** que permite al usuario acceder a toda la **oferta gastronómica del centro comercial** desde un mismo lugar



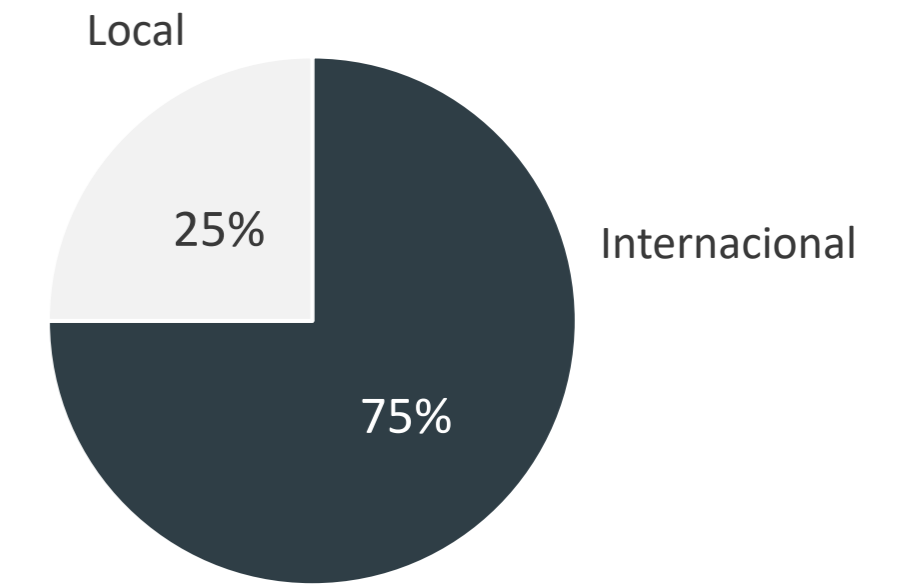
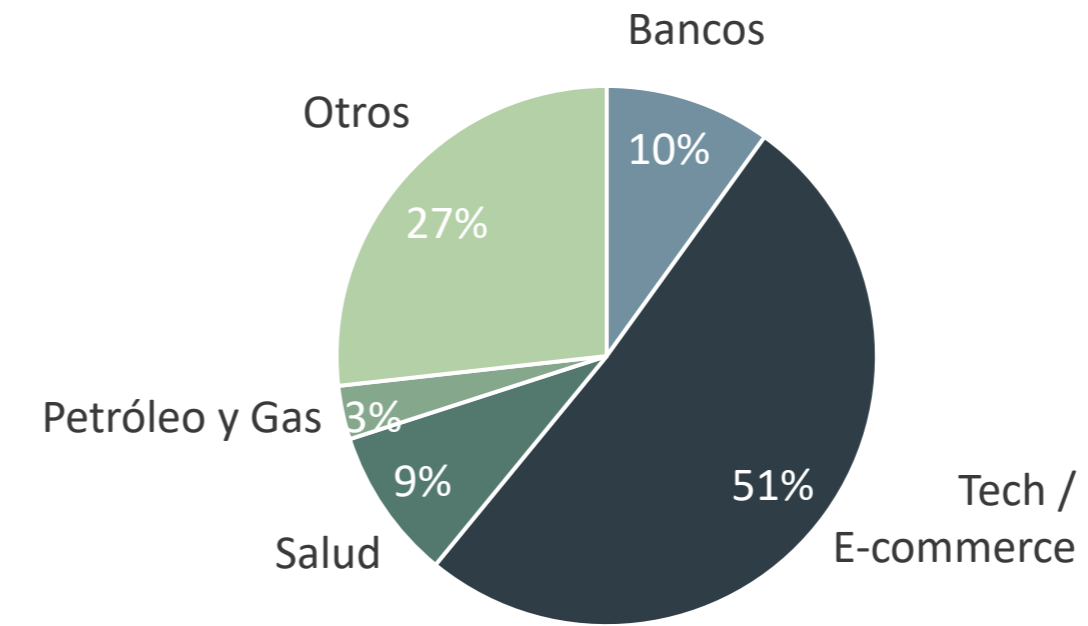
# OFICINAS DURANTE COVID-19 Y PERSPECTIVAS

PRINCIPALES IMPACTOS

**COBRO DE ALQUILERES CON NORMALIDAD A PESAR DE LA MODALIDAD DE TELETRABAJO**



**MIX DE LOCATARIOS PREMIUM DE ACTIVIDAD ESENCIAL Y EN CRECIMIENTO**



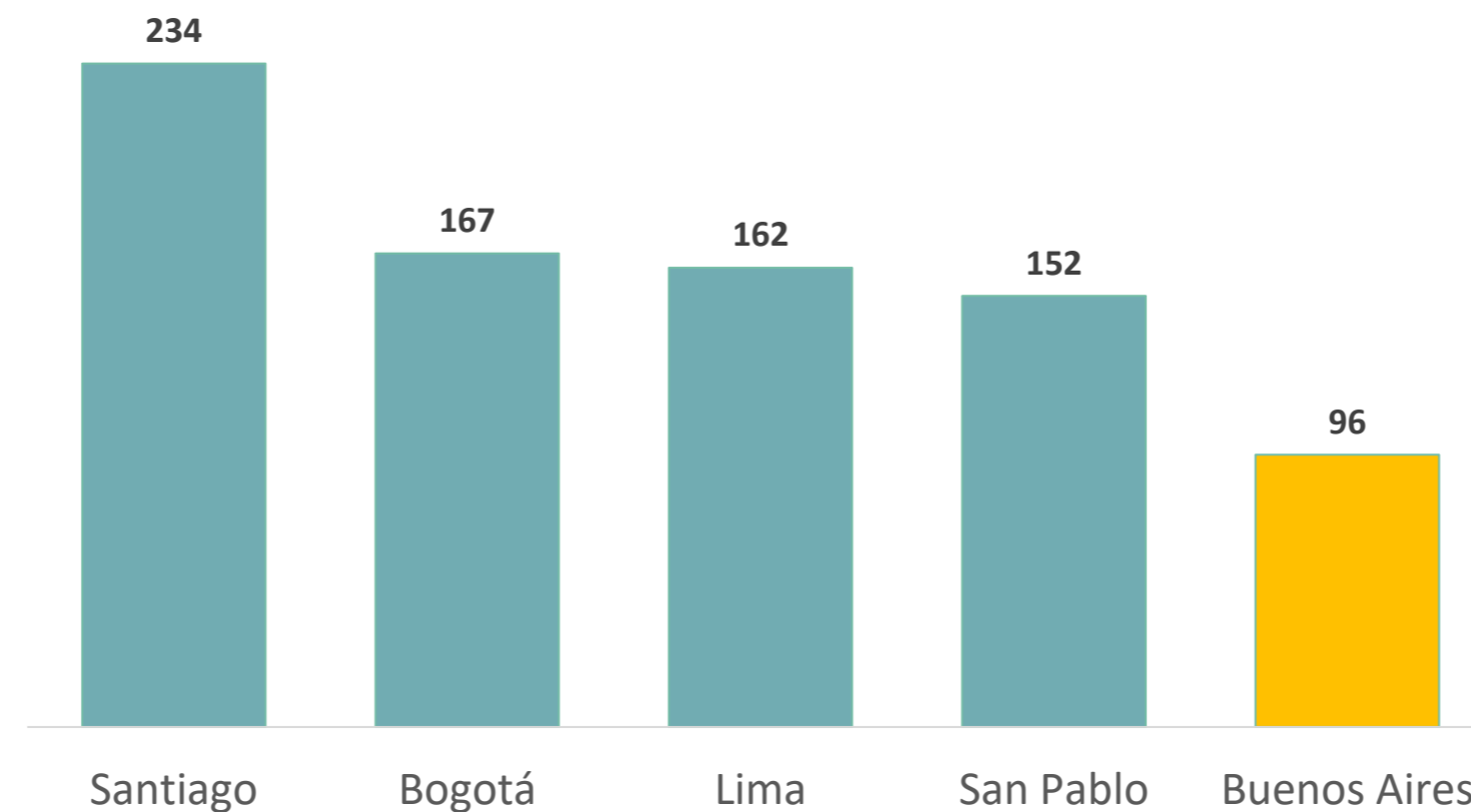
POR INGRESOS

POR ABL E INGRESOS

**PERSPECTIVAS DE MODALIDAD MIXTA POST PANDEMIA**



**BAJA PENETRACIÓN DE OFICINAS PREMIUM BUENOS AIRES COMPARADO CON LA REGIÓN**  
m2 ABL / 1.000 habitantes



Fuente : Cushman & Wakefield

**REQUERIMIENTOS DE DISTANCIAMIENTO SOCIAL EN CORTO PLAZO**

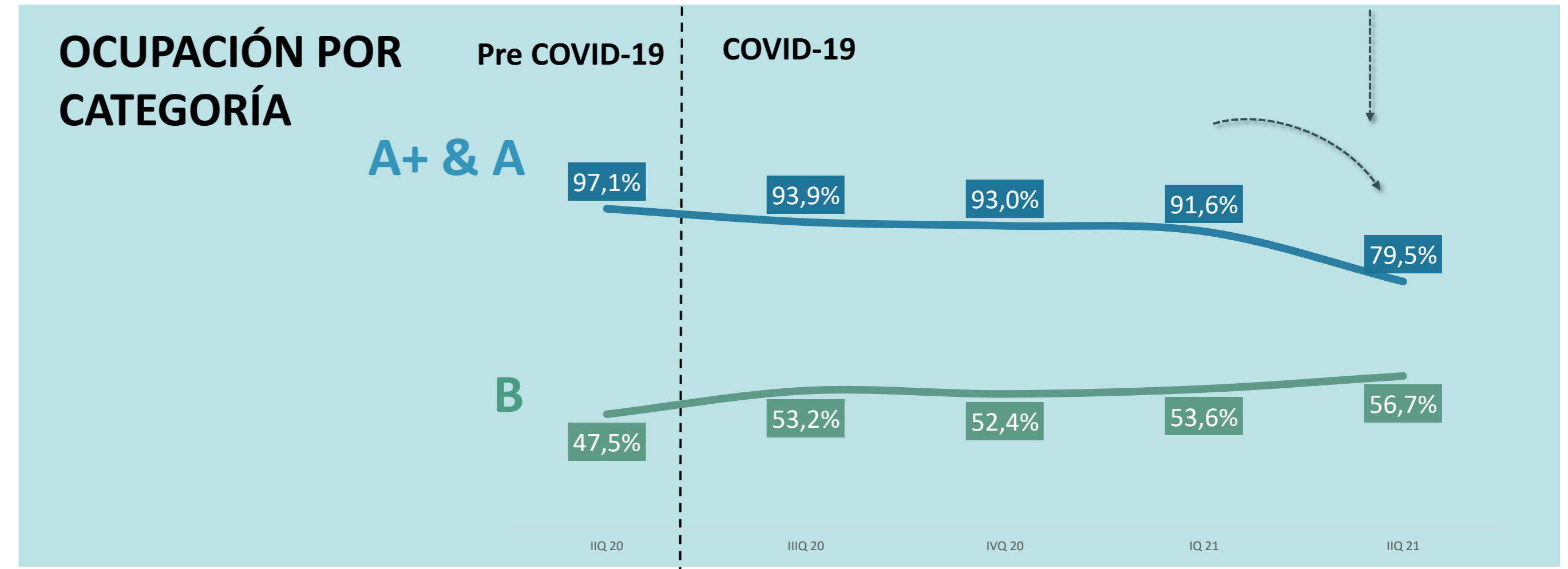
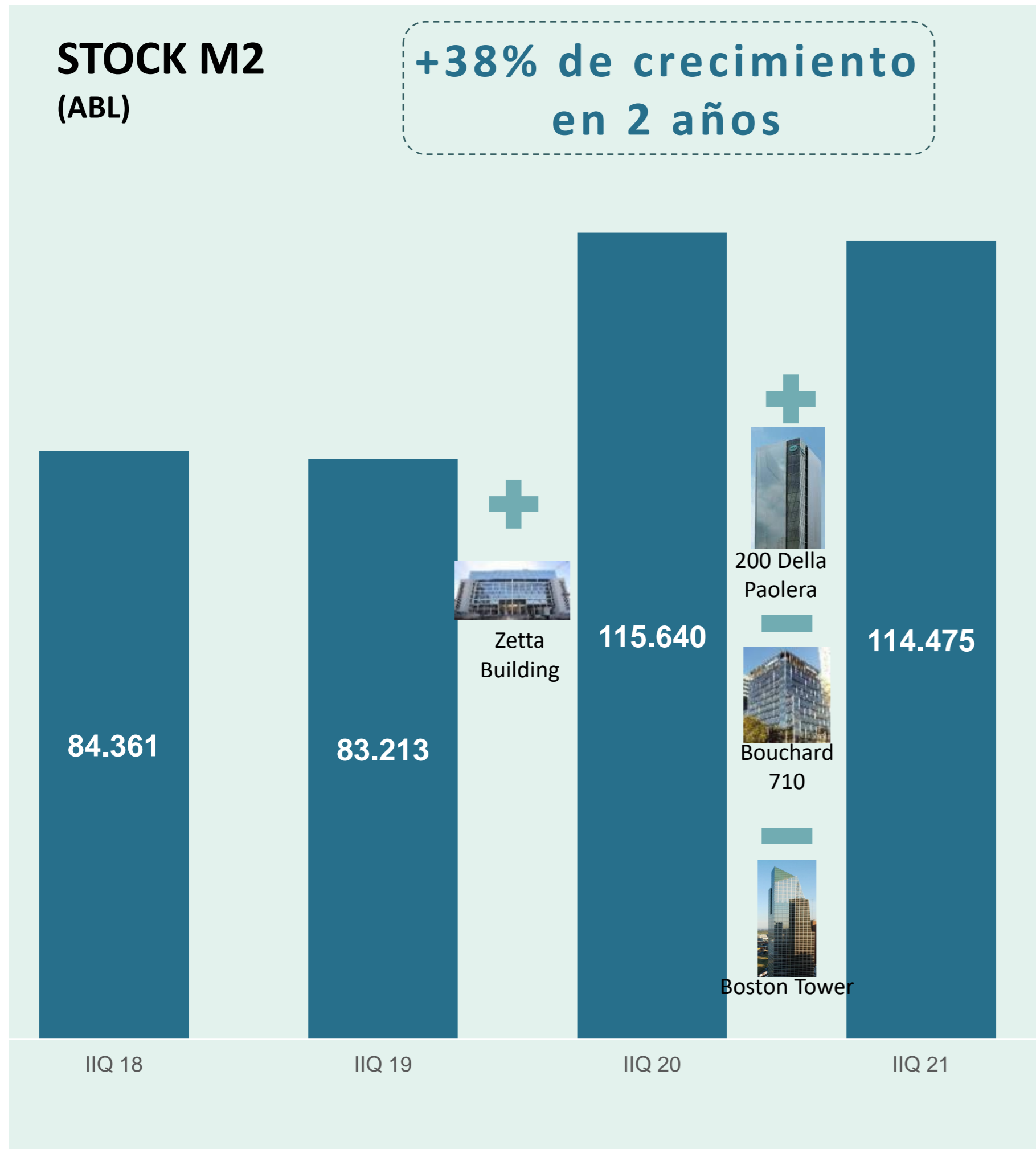


# OFICINAS

INDICADORES OPERATIVOS

**Principales efectos:**

- Activos vendidos, 100% ocupados
- Salida de Falabella del edificio Zetta
- Incorporación de 200 Della Paolera (75% ocupado)



Julio 2020

# BOUCHARD 710

## Edificio completo – 12 pisos



**15.014**

m2 ABL

**5.800**

USD/m2

**USD 87,2 mm**

Precio

**16%**

TIR USD

# VENTA DE ACTIVOS DE OFICINAS PERÍODO CALENDARIO 2020

Junio 2020

## 200 DELLA PAOLERA



Venta parcial  
**2 pisos**

**2.430**

m2 ABL

**USD 16,9 mm**

Precio

**6.940**

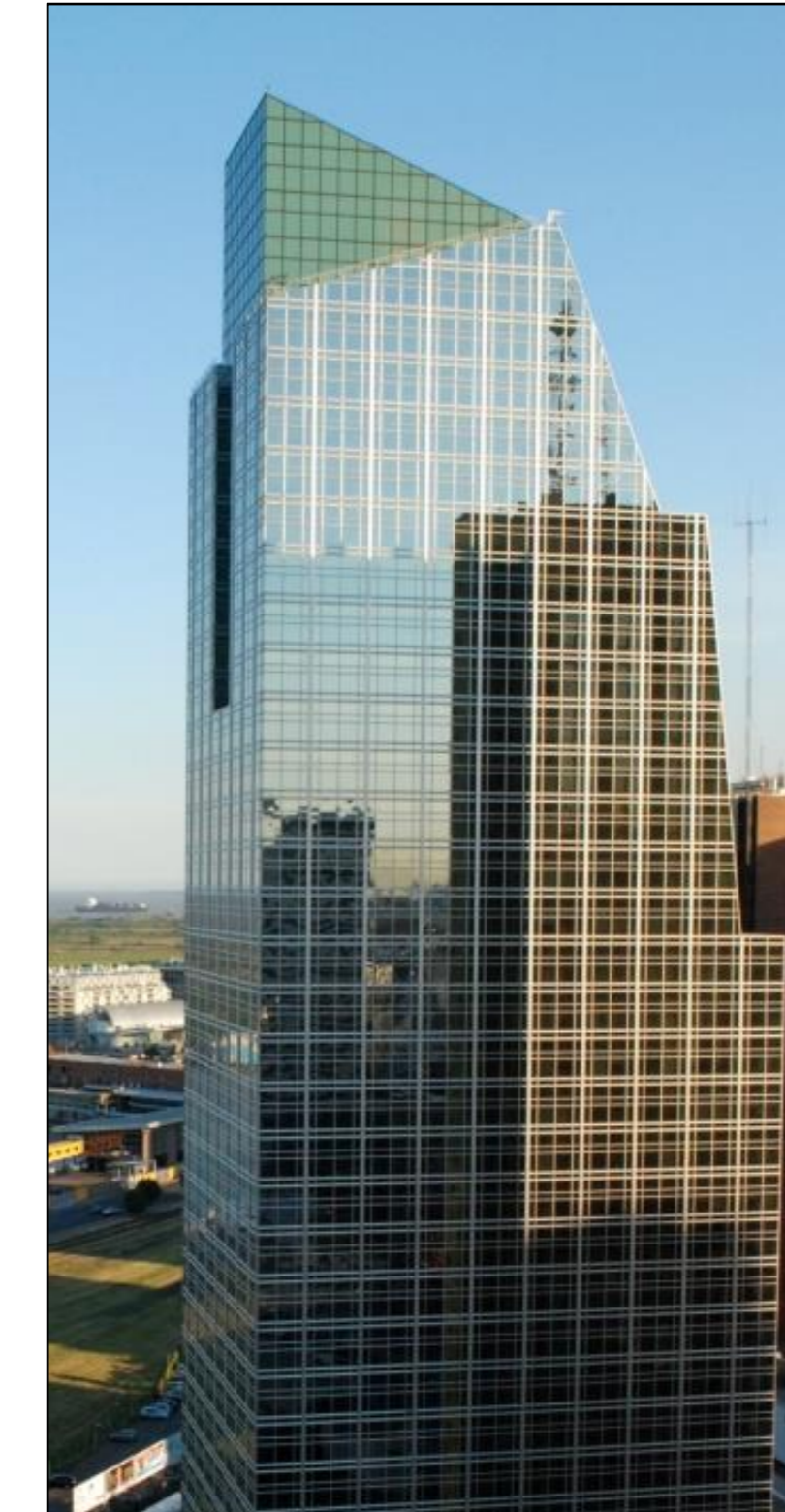
USD/m2

**~28.000**

m2 ABL remanentes

Julio, Agosto y Noviembre 2020

## BOSTON TOWER



**13 floors**

**14,640**

m2 ABL

**USD 83.4 mm**

Precio

**5,700**

USD/m2

No quedan m2  
remanentes en manos  
de IRCP

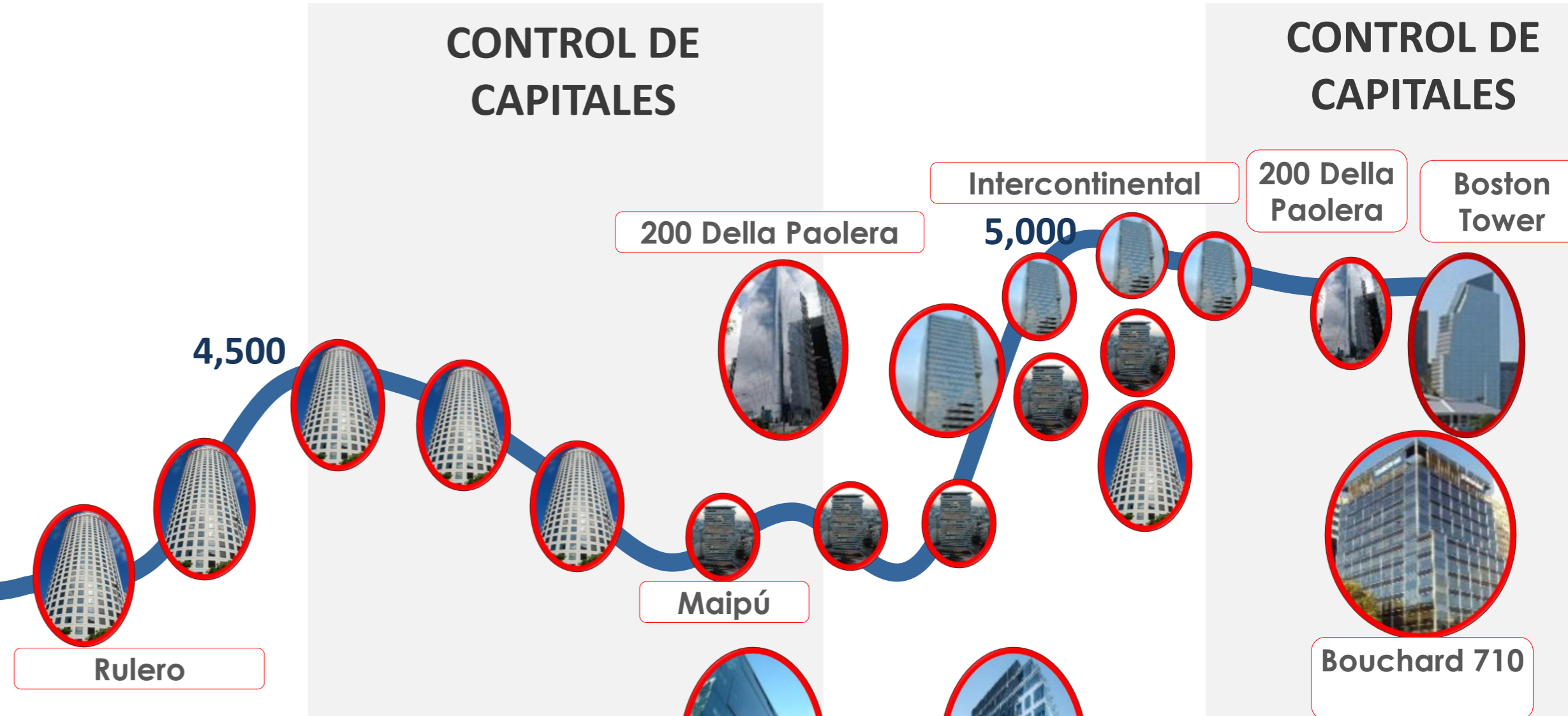
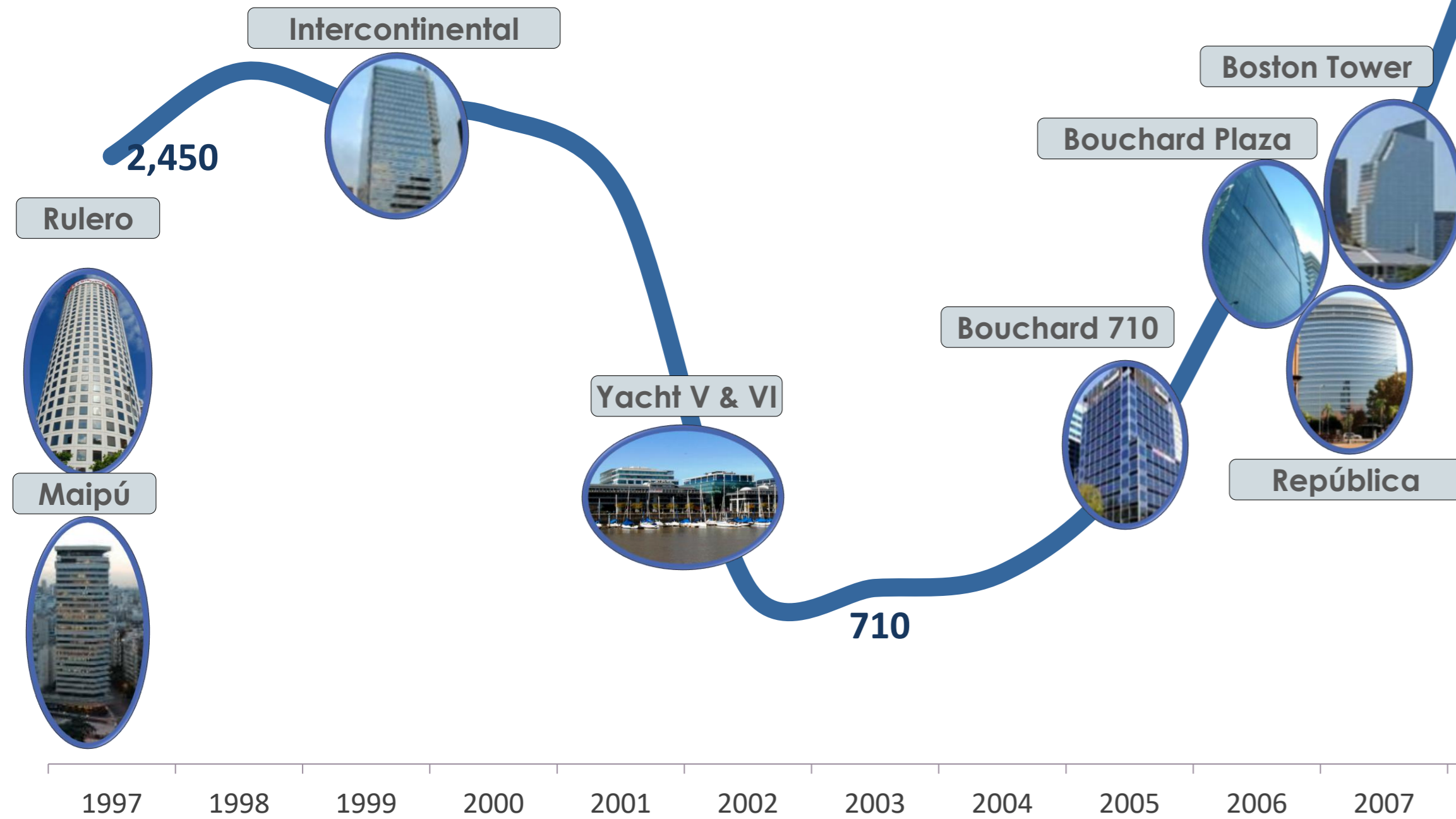
### CAP RATE PROMEDIO 6,0%

# PORTFOLIO MANAGEMENT ACTIVO

ESTRATEGIA DE FLIGHT TO QUALITY

- Compras
- Ventas

Precio de oficinas A+  
USD/m2

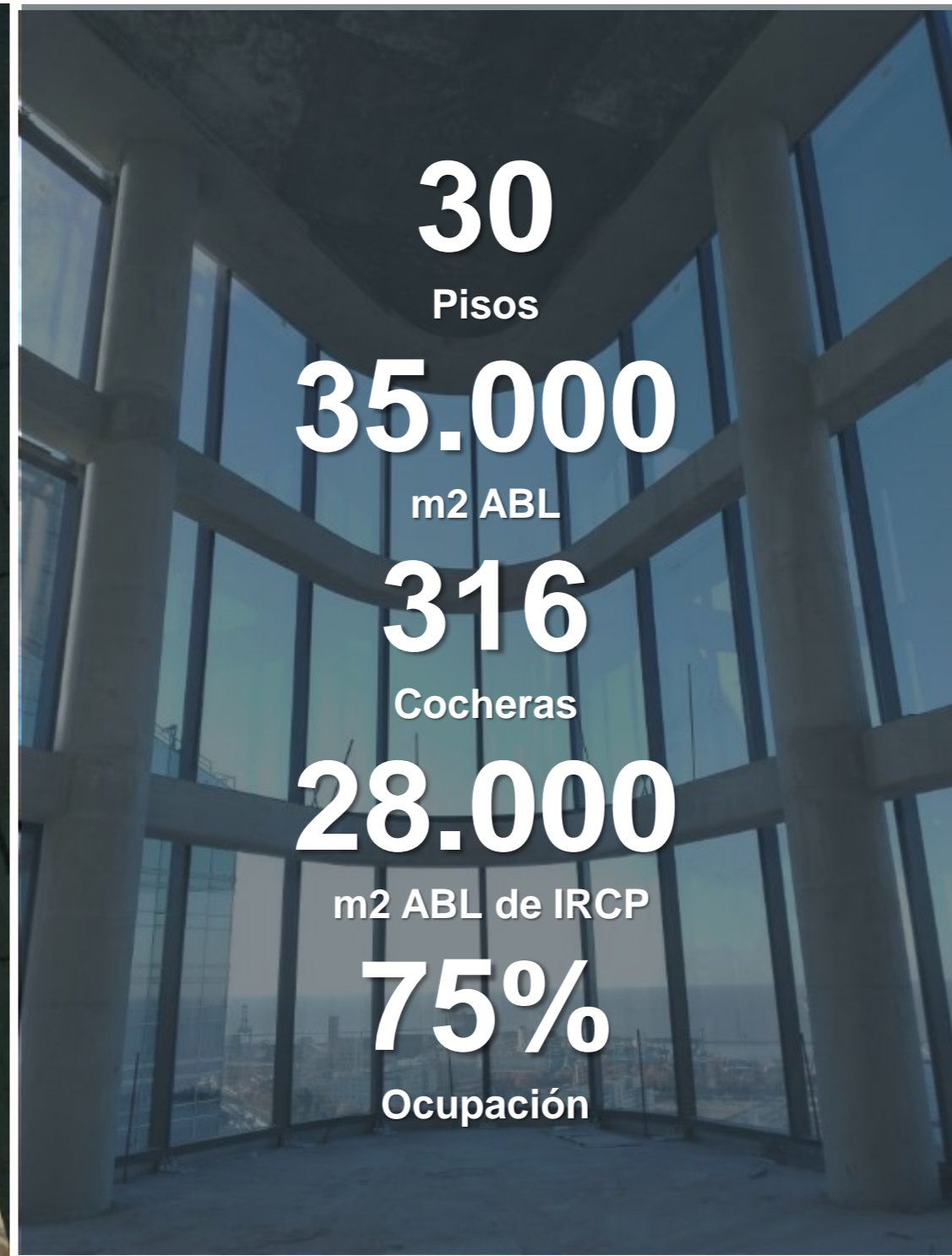


CONTROL DE  
CAPITALES

CONTROL DE  
CAPITALES

Flight to quality





**30**

Pisos

**35.000**

m<sup>2</sup> ABL

**316**

Cocheras

**28.000**

m<sup>2</sup> ABL de IRCP

**75%**

Ocupación



**Ubicación Premium**

Catalinas – Buenos Aires

**Sustentable**

Potencialmente LEED

**Tecnológico**

Múltiples Servicios

**Diseño Moderno**

Espacio abierto, colaborativo, ágil

# 200 DELLA PAOLERA

APERTURA EN DICIEMBRE 2020



**Nueva sede central del grupo**



ESPACIO AÉREO COTO - ABASTO

TORRE 1



# PERMUTAS RESIDENCIALES

DEPARTAMENTOS A RECIBIR COMO  
PARTE DE PAGO DEL TERRENO

~8,000 m<sup>2</sup>  
~ USD 20MM

MONTEVIDEO - UY

PARCELA 2 Y 3



LINDERO CÓRDOBA

CABALLITO

PARCELA 1





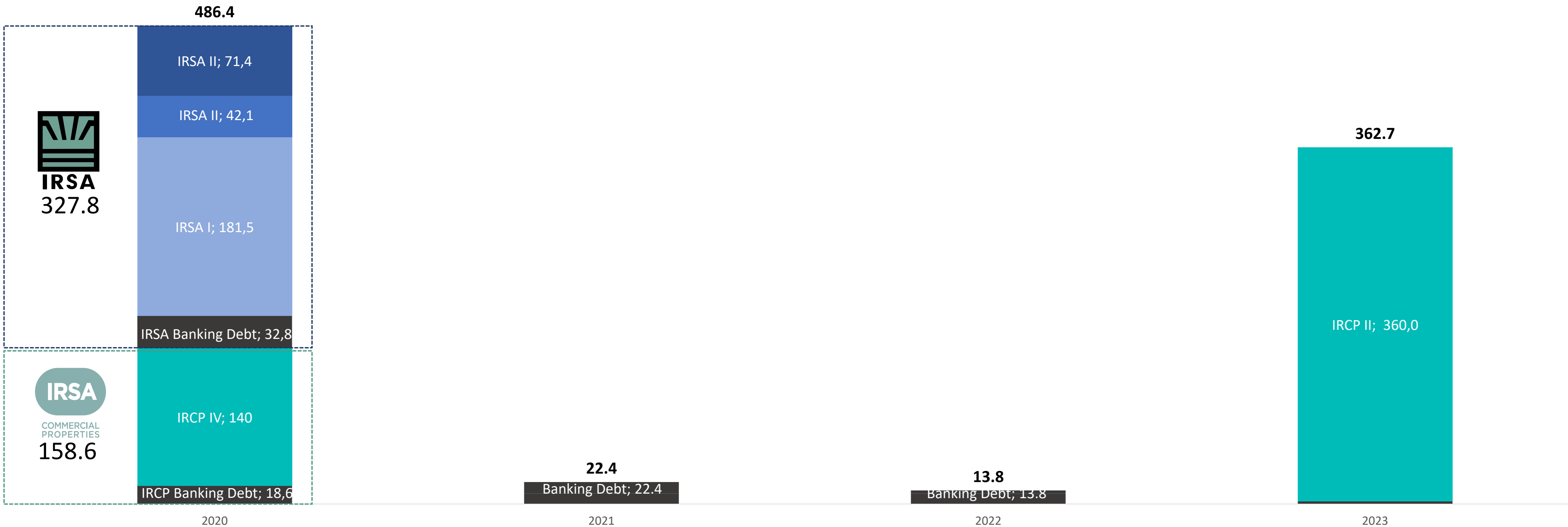
# PERFORMANCE FINANCIERA

ACONTECIMIENTOS RECIENTES

# PERFIL DE DEUDA DE IRSA/IRSA

A DICIEMBRE DE 2019 – EN MILLONES DE USD

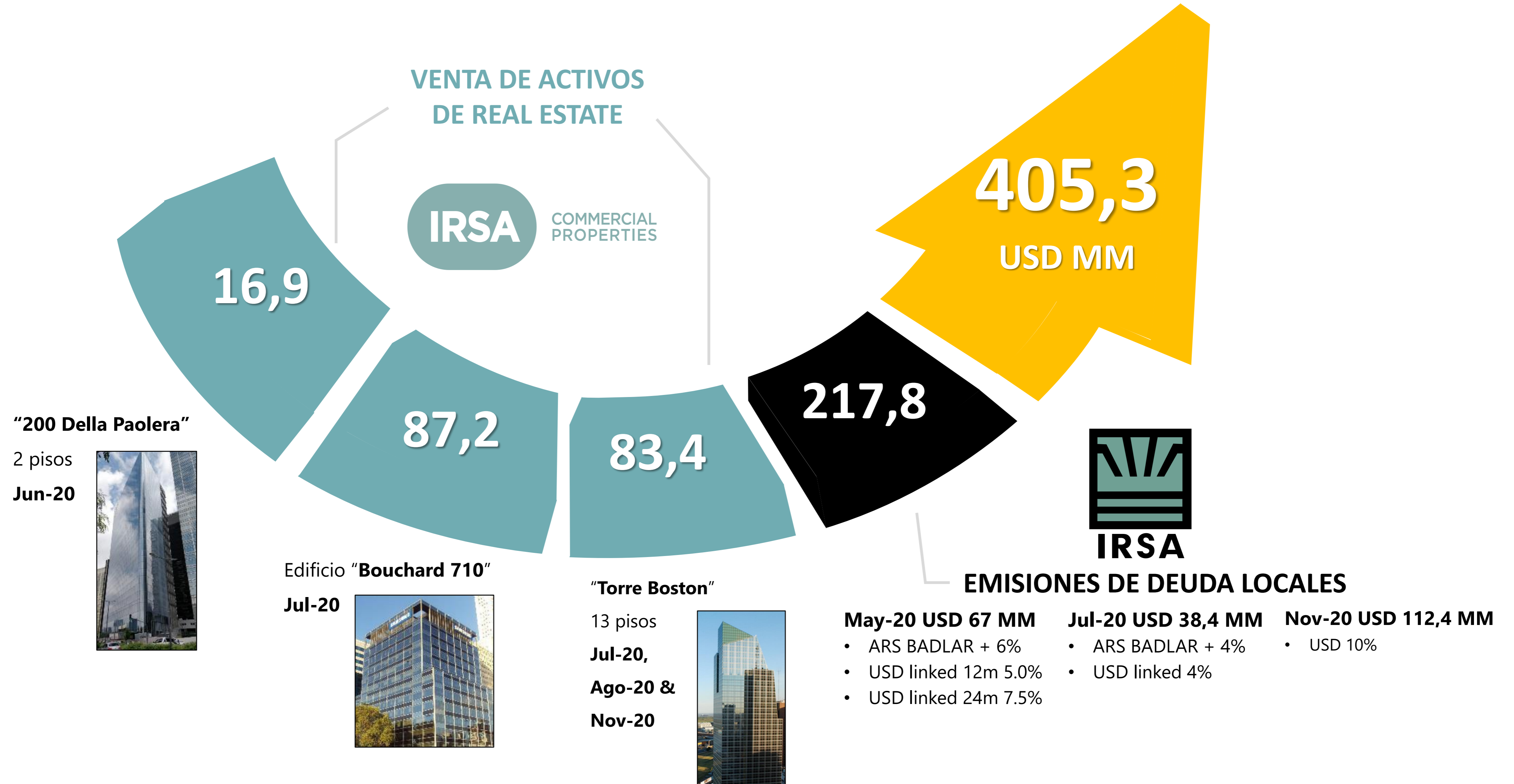
## VENCIMIENTOS DE DEUDA EN PERÍODO CALENDARIO 2020



No incluye deuda intercompany

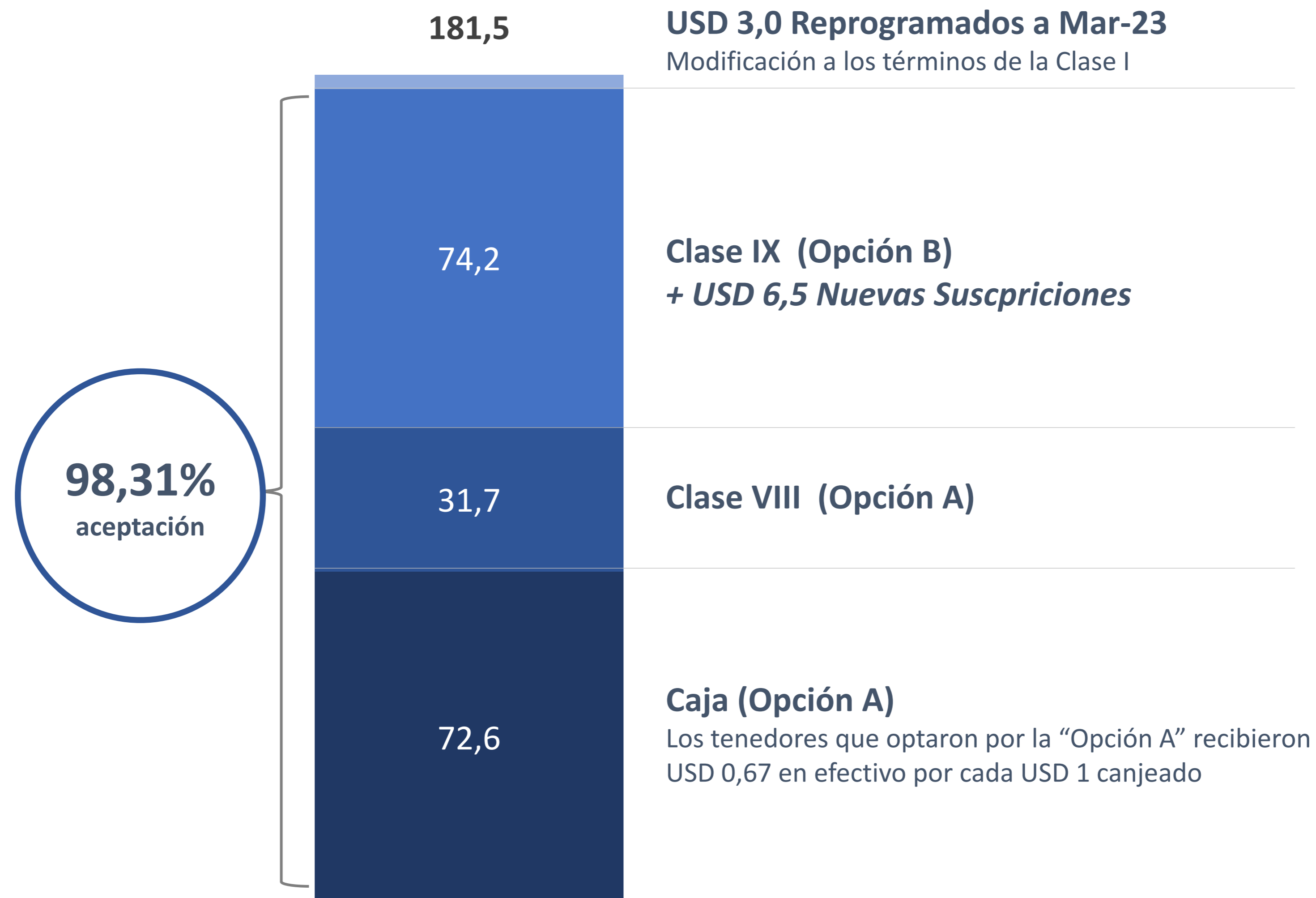
# INCREMENTO DE LIQUIDEZ DE IRSA/IRCP

AÑO CALENDARIO 2020 – MILLONES DE USD



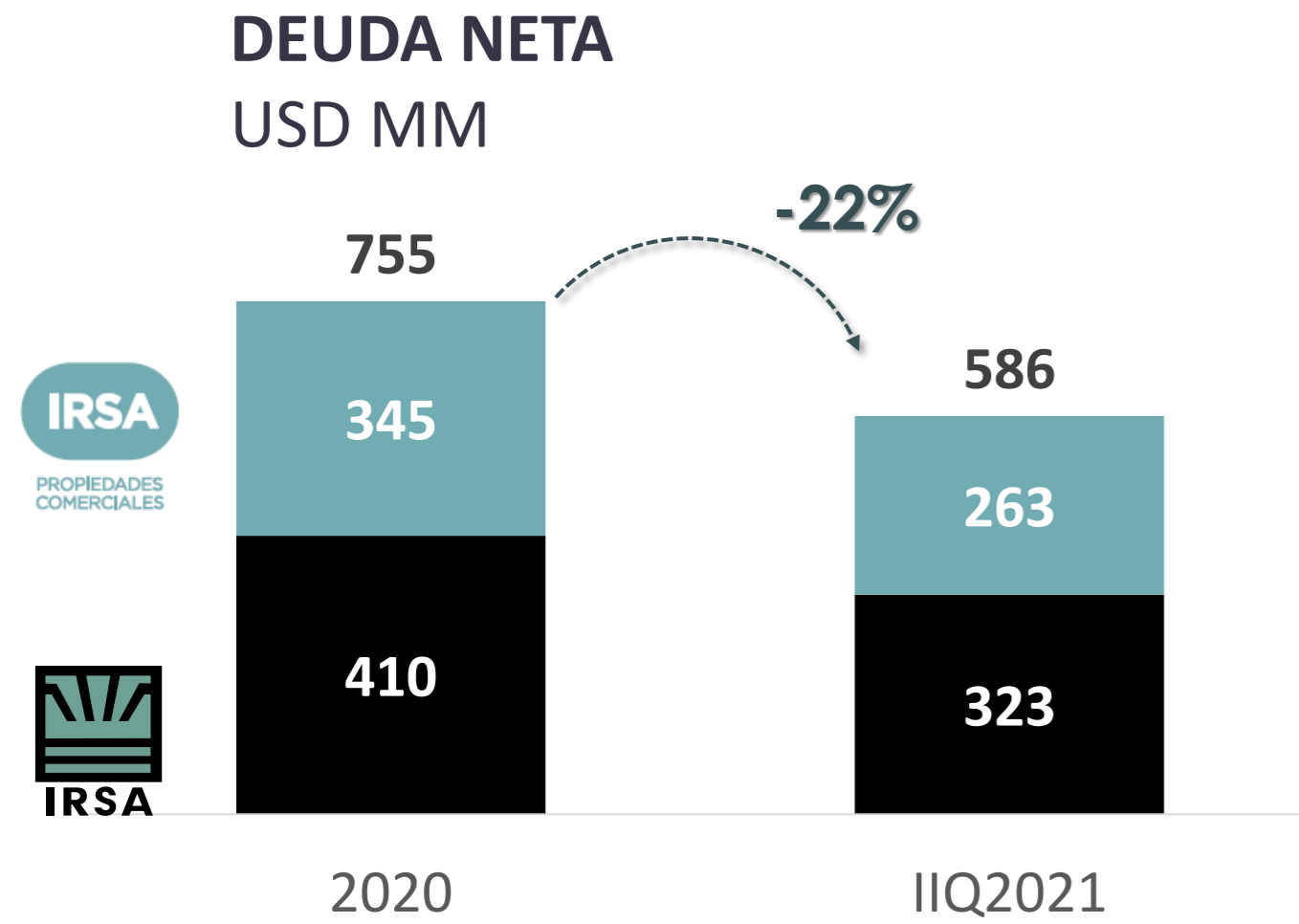
# RESULTADO CANJE ON IRSA CLASE I – USD 181,5 MM – 10% - NOV20

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



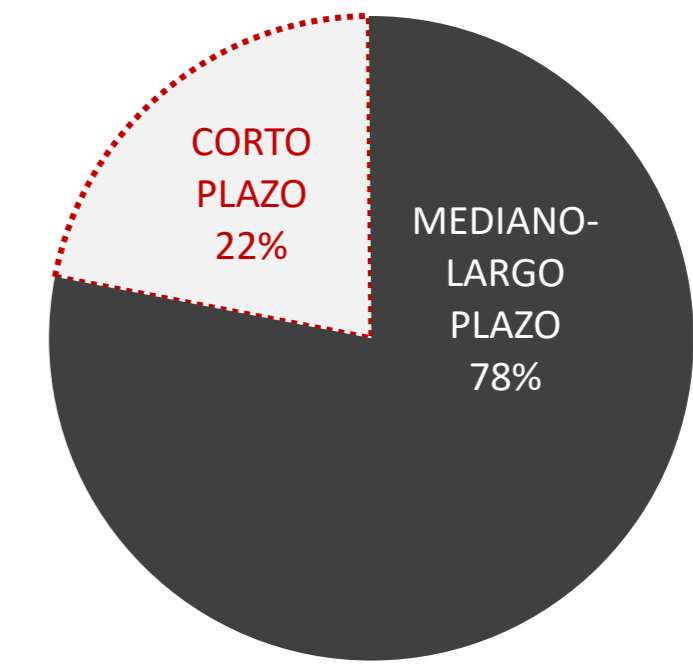
# PERFIL DE DEUDA ACTUAL

EN MILLONES DE DÓLARES

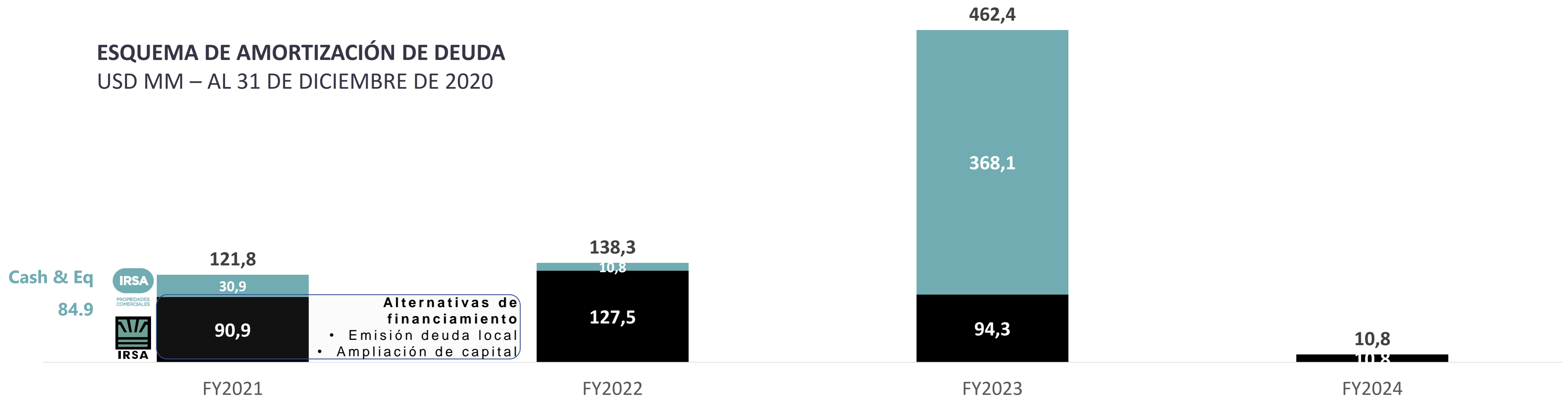


### DEUDA POR PLAZO

De 55% a 22% en corto plazo

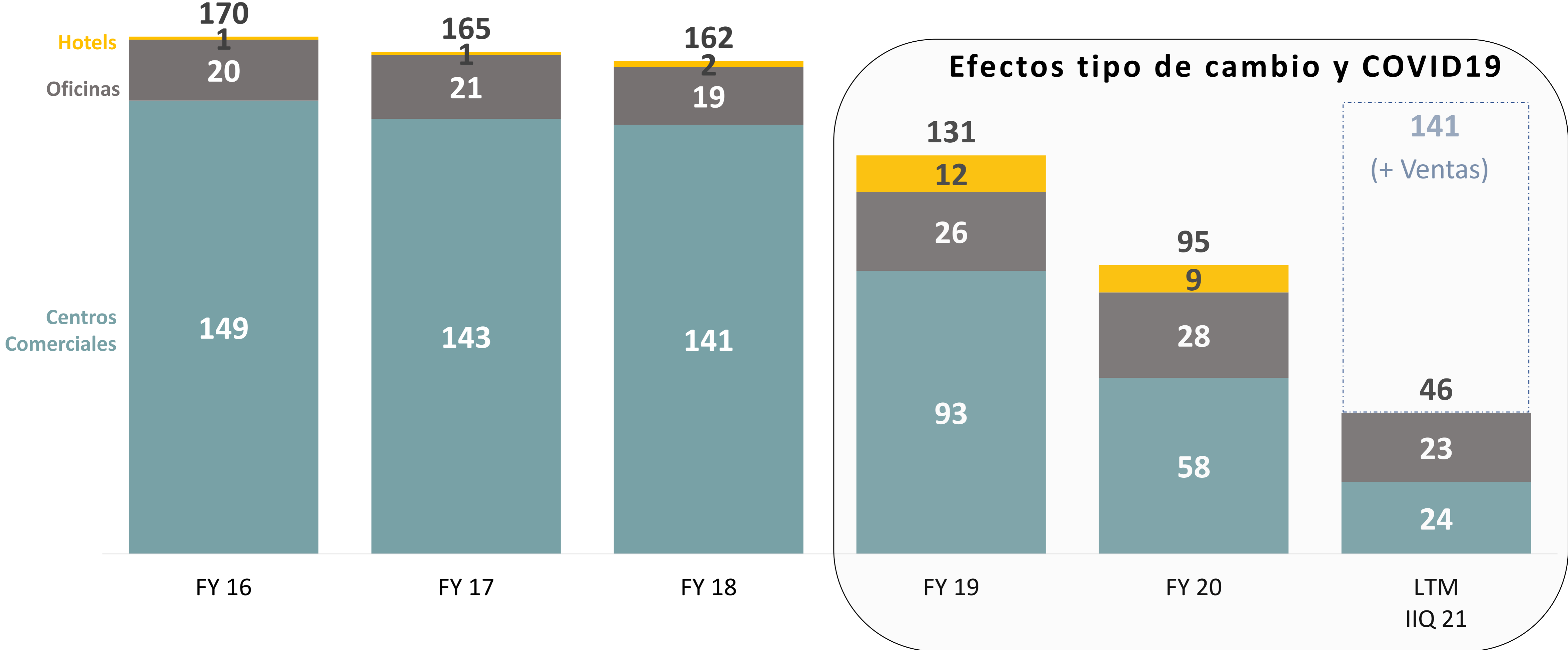


### ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA USD MM – AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020



# EBITDA AJUSTADO DE RENTA

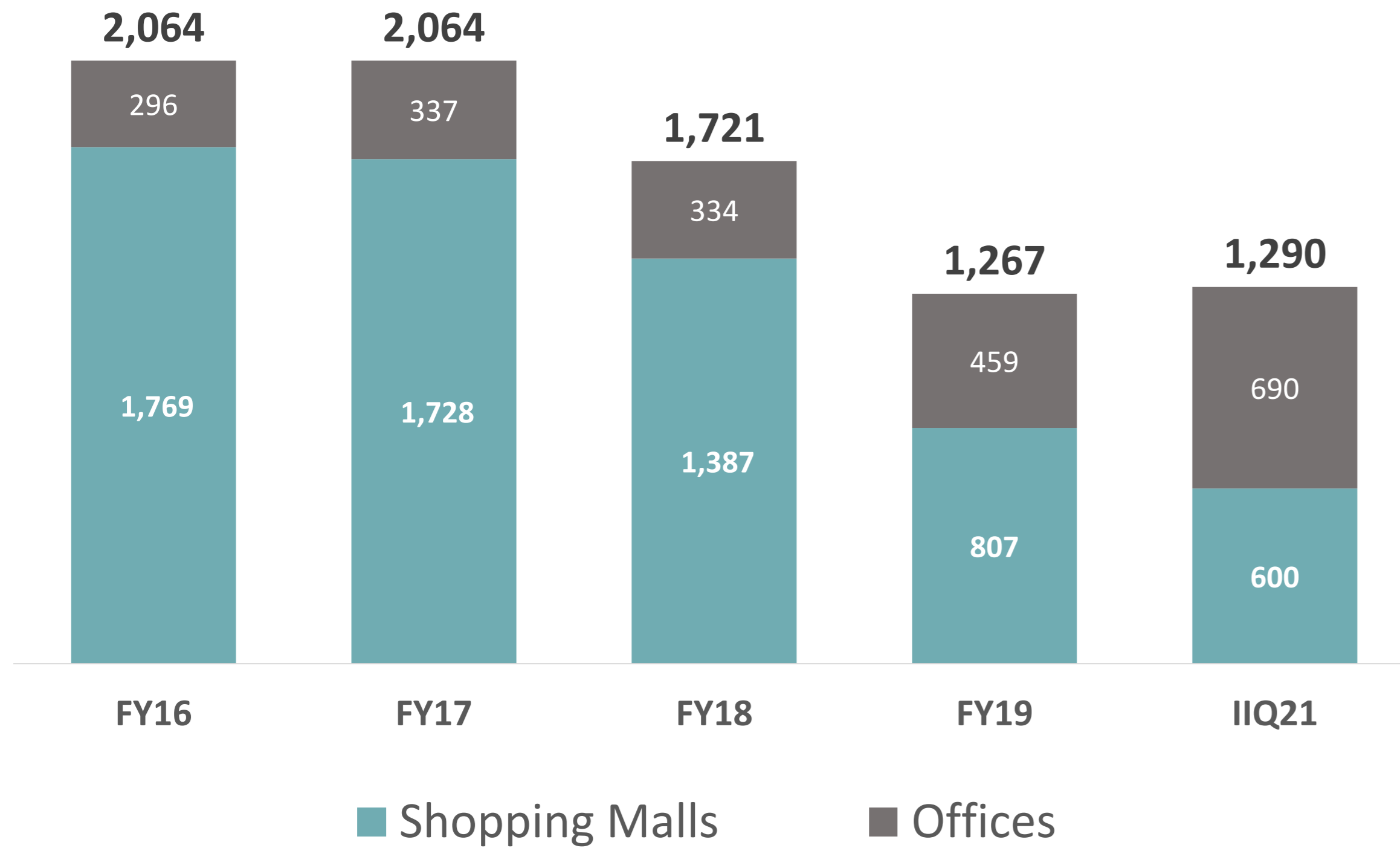
MILLONES DE USD



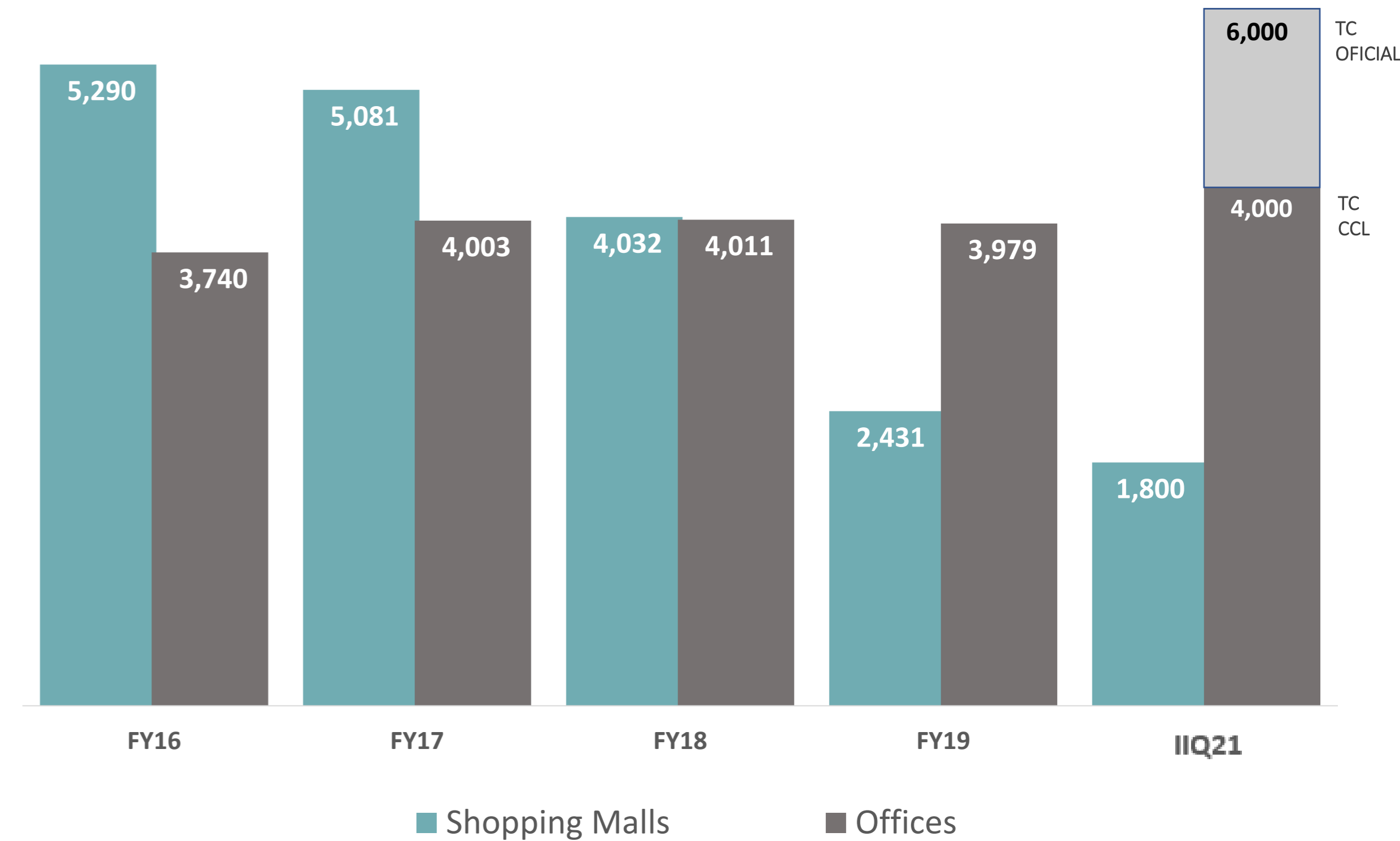
# VALOR DE LOS ACTIVOS DE RENTA

EN MILLONES DE DÓLARES AL TIPO DE CAMBIO OFICIAL

## EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO USD MM



## EVOLUCIÓN POR M2 USD

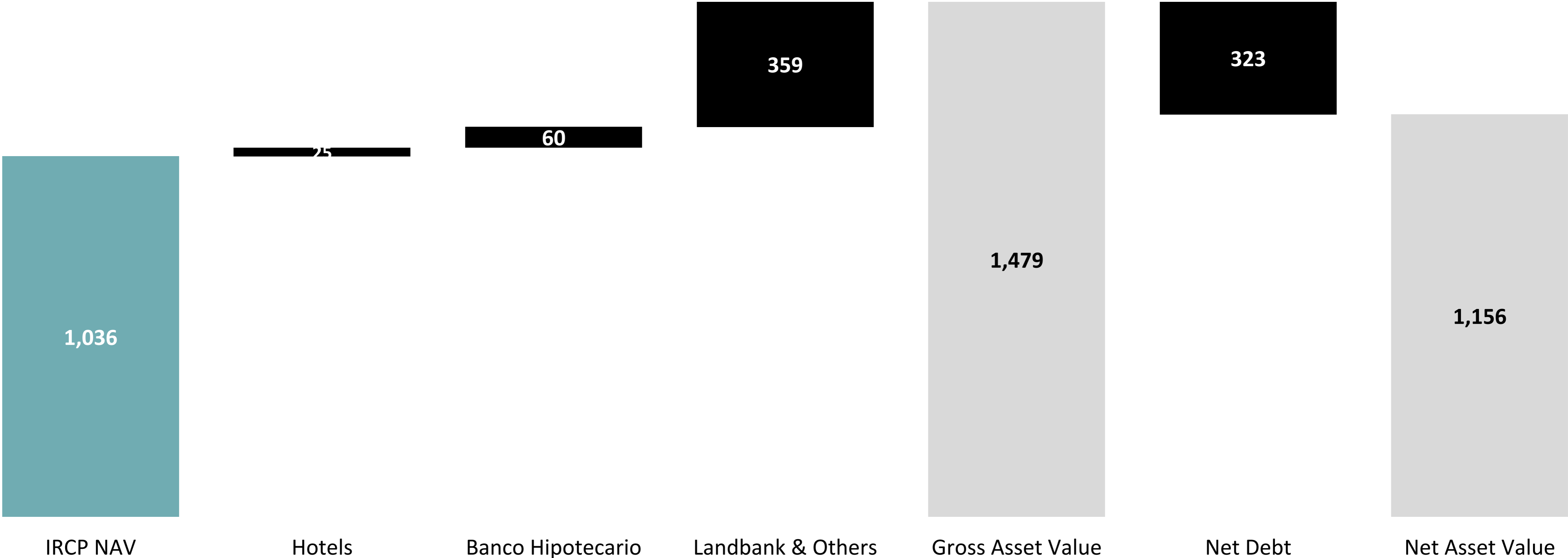


\*Incluye el edificio 200 Della Paolera



# VALOR NETO DE LOS ACTIVOS DE IRSA

A DICIEMBRE DE 2020 - EN MILLONES DE DÓLARES OFICIALES



# CONTACT US



## OUR ADDRESS

Della Paolera 261 9<sup>th</sup> floor



## OUR EMAIL

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



## OUR PHONE

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



## OUR WEBSITE

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



## TWITTER

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