



Presentación Institucional

PF 2024



30 años adquiriendo,
desarrollando y operando
real estate en Argentina

Portfolio de renta de
aprox. **480.000 m2** de ABL
en Argentina

30 años de listing en NYSE
y **75 años** en BYMA
accediendo a los mercados
de capitales



SEGMENTO DE RENTA

15 Centros Comerciales
336.545 sqm

5 Edificios de oficinas
59.348 sqm

3 Hoteles
79.000 m2

SEGMENTO DE DESARROLLO

Ramblas del Plata
866.000 m2

Otras reservas de
usos-mixtos

FINANCIEROS Y OTROS



BANCO
Hipotecario

Centros Comerciales

15 Centros Comerciales

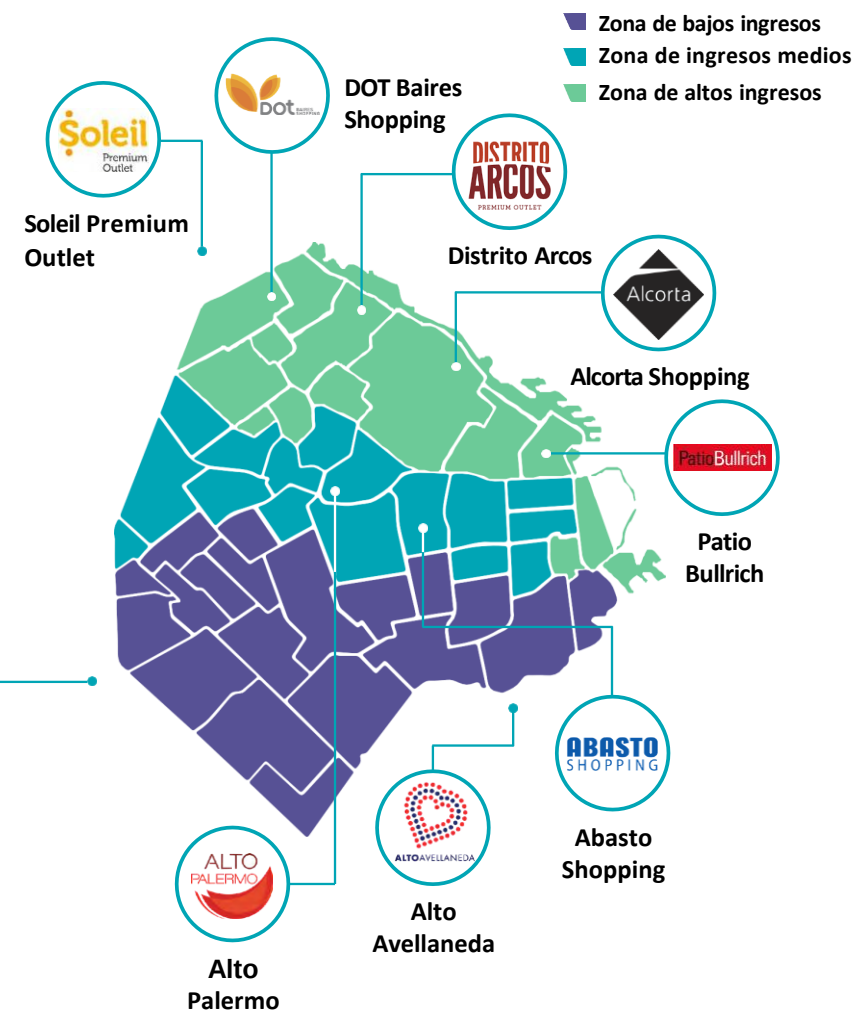
336 m2 de ABL
(en miles)

1.485 Locales
(en miles)

97,6% Tasa de
Ocupación

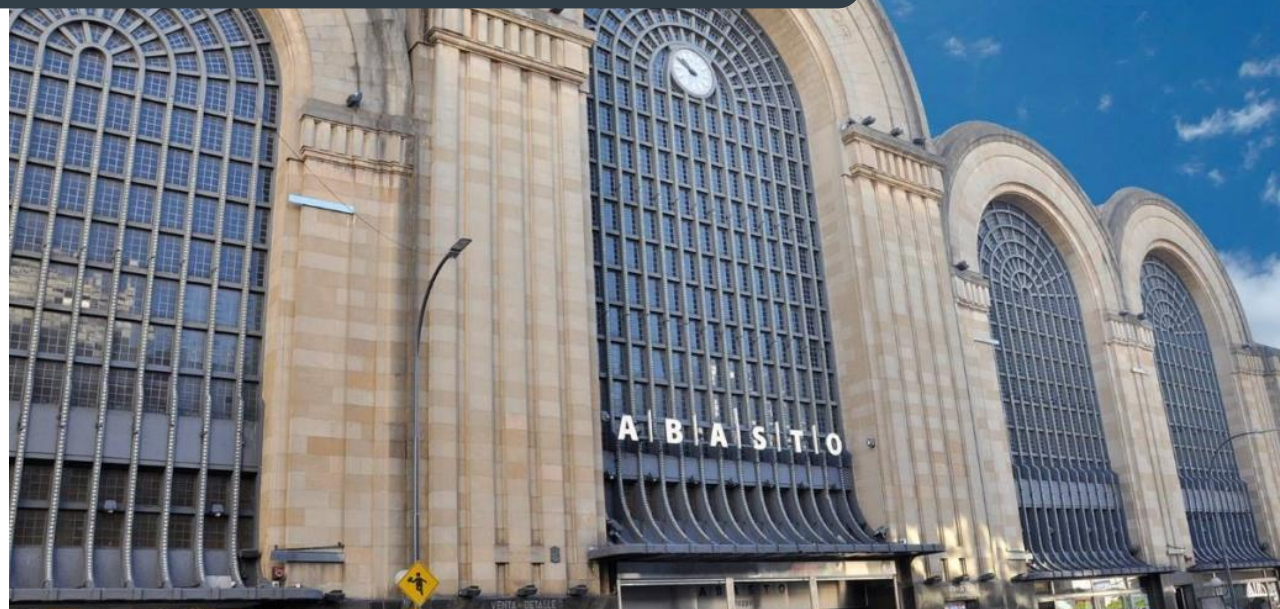
67% Market Share
En la Ciudad de Buenos Aires

6 Provincias





Alto Palermo (CABA)



Abasto (CABA)



DOT Baires (CABA)



Distrito Arcos (CABA)



Alto Comahue (Neuquén)



Patio Bullrich (CABA)

Las mejores ubicaciones

5

Oficinas

59

m2 de ABL
(en miles)

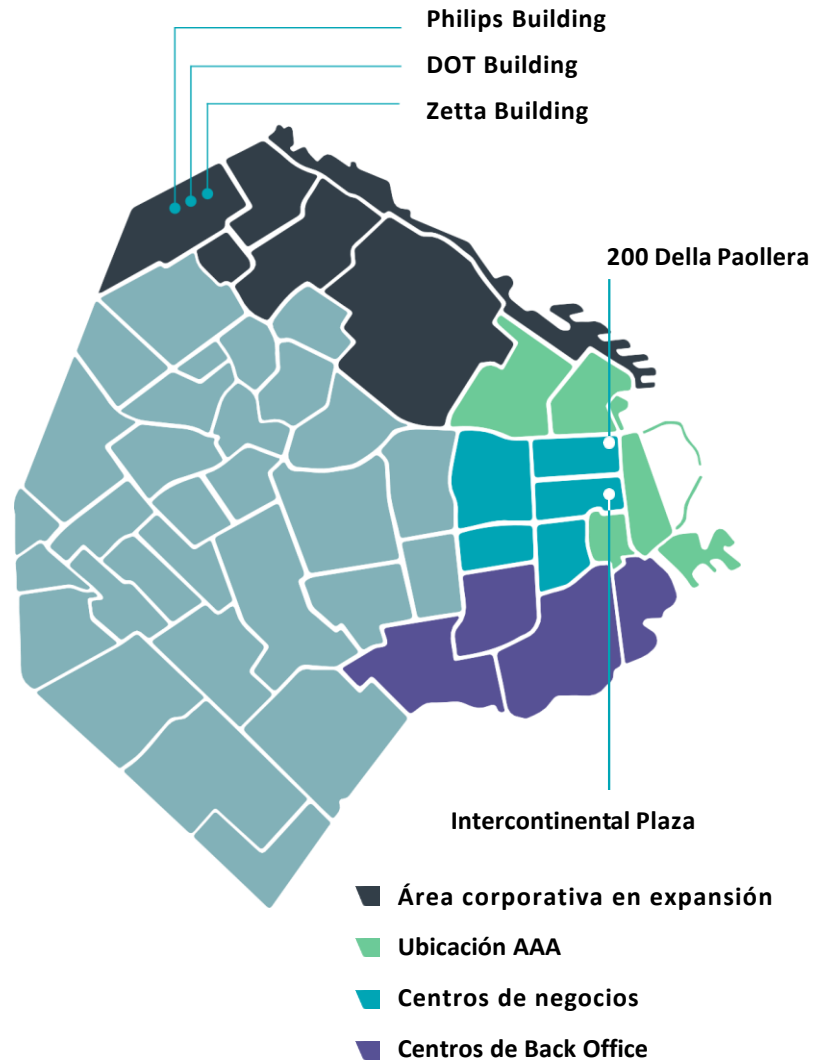
95,5%

Tasa de ocupación

~7%

Market Share AAA

En la ciudad de Buenos Aires



Zetta Building (CABA)



200 Della Paolera (CABA)



Las mejores ubicaciones

3

Hoteles Premium

79

m2 de ABL
(en miles)

2

Provincias

64,2%

Tasa de ocupación

718

Habitaciones



Libertador Hotel
Ciudad Autónoma de
Buenos Aires

Intercontinental Hotel
Ciudad Autónoma de
Buenos Aires

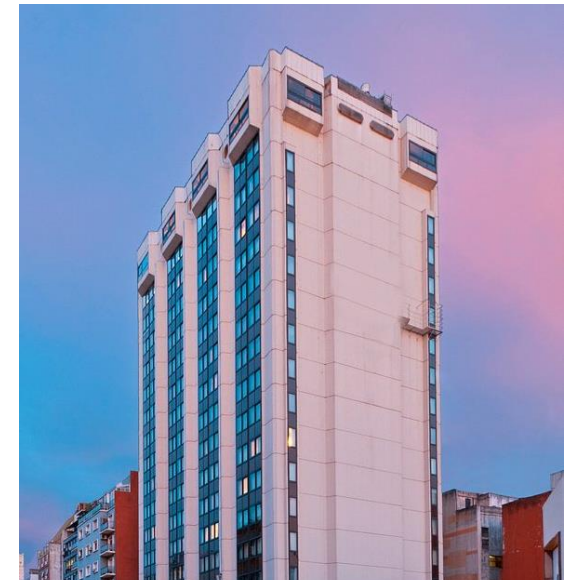
Llao Llao Resort
Bariloche



Llao Llao Resort (Bariloche, Patagonia)



Intercontinental Hotel
(CABA)

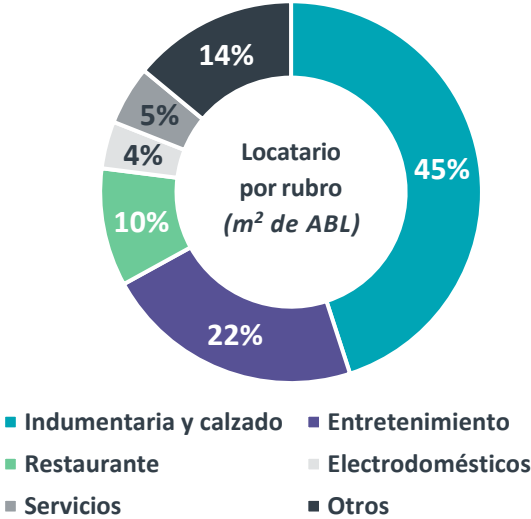
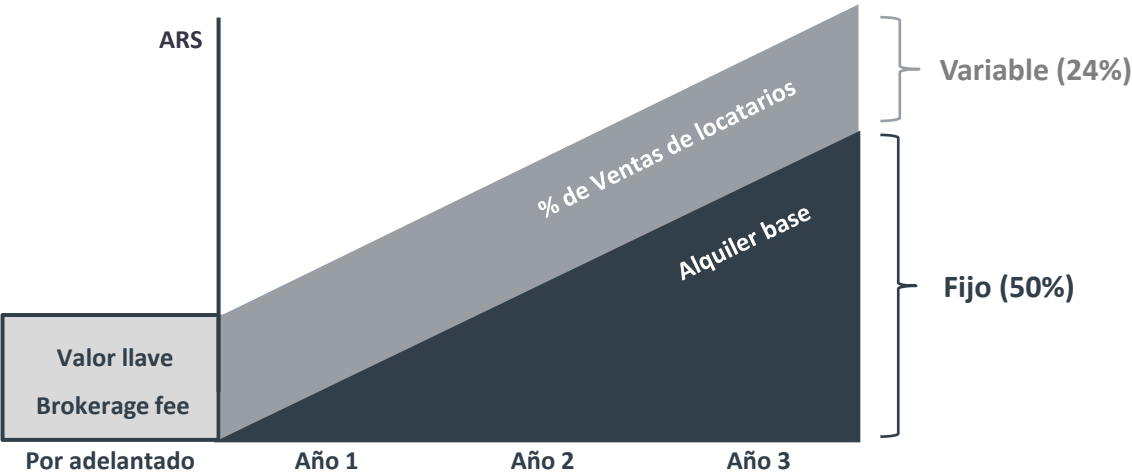


Libertador Hotel
(CABA)

ARS Linked a la Inflación (Centros Comerciales)

Desglose de ingresos:

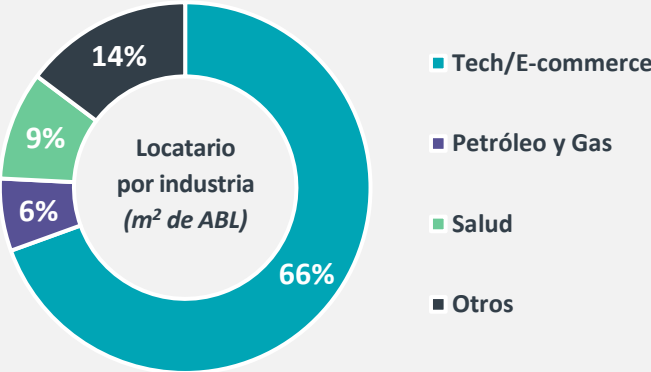
- **74% Ingresos por renta:** La empresa cobra el valor más alto entre un % de las ventas mensuales del inquilino y un alquiler mínimo (alquiler base).
- **26% Otros ingresos:** Otros ingresos incluyen valor llave, honorarios de brokerage, stands, estacionamiento y publicidad no tradicional.



USD Linked (Oficinas & Hoteles)

Oficinas

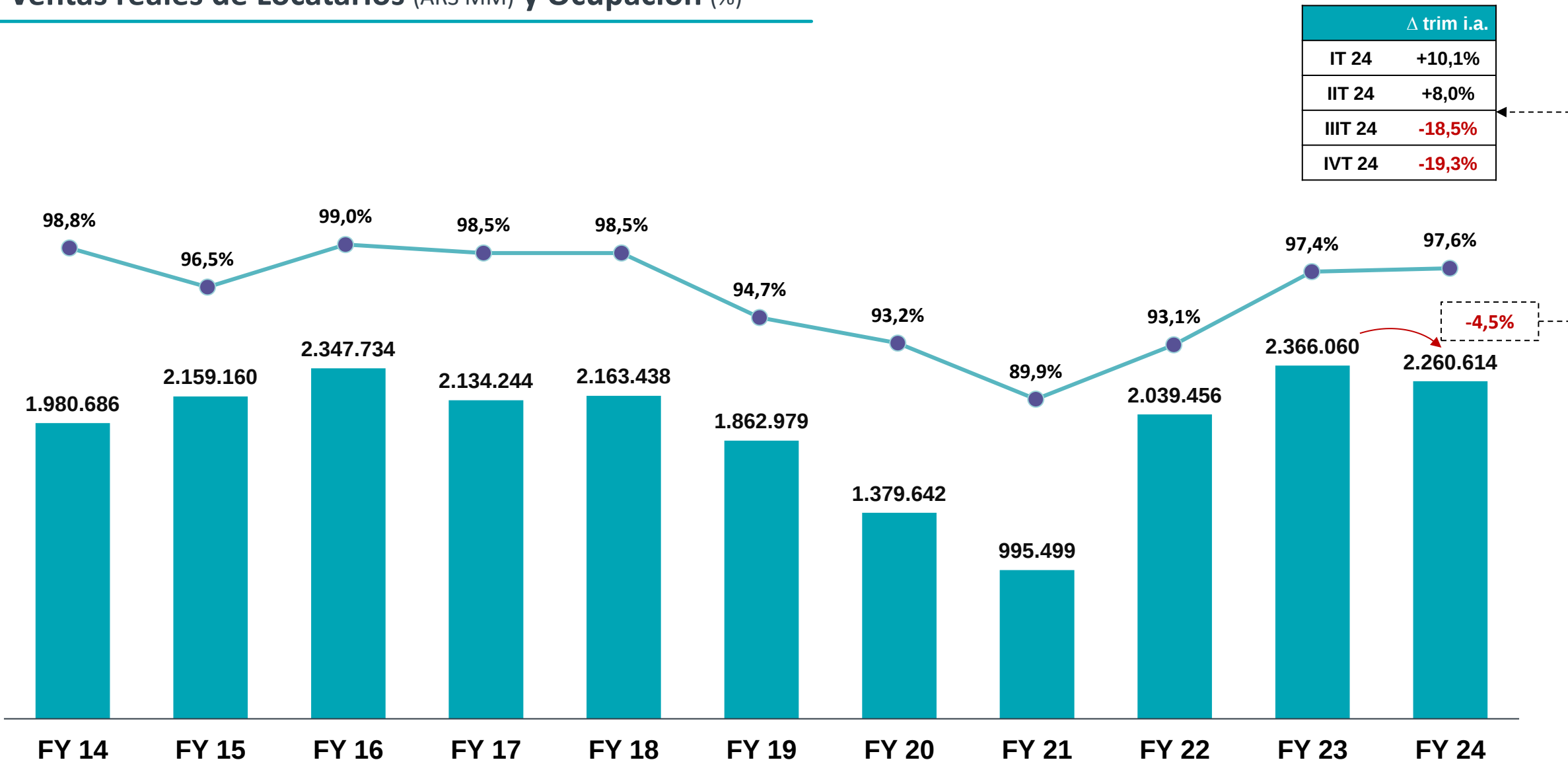
- **3-años** plazo promedio
- Contratos denominados en **US dólares**
- Los términos de las renovaciones de alquileres son negociados en condiciones de mercado



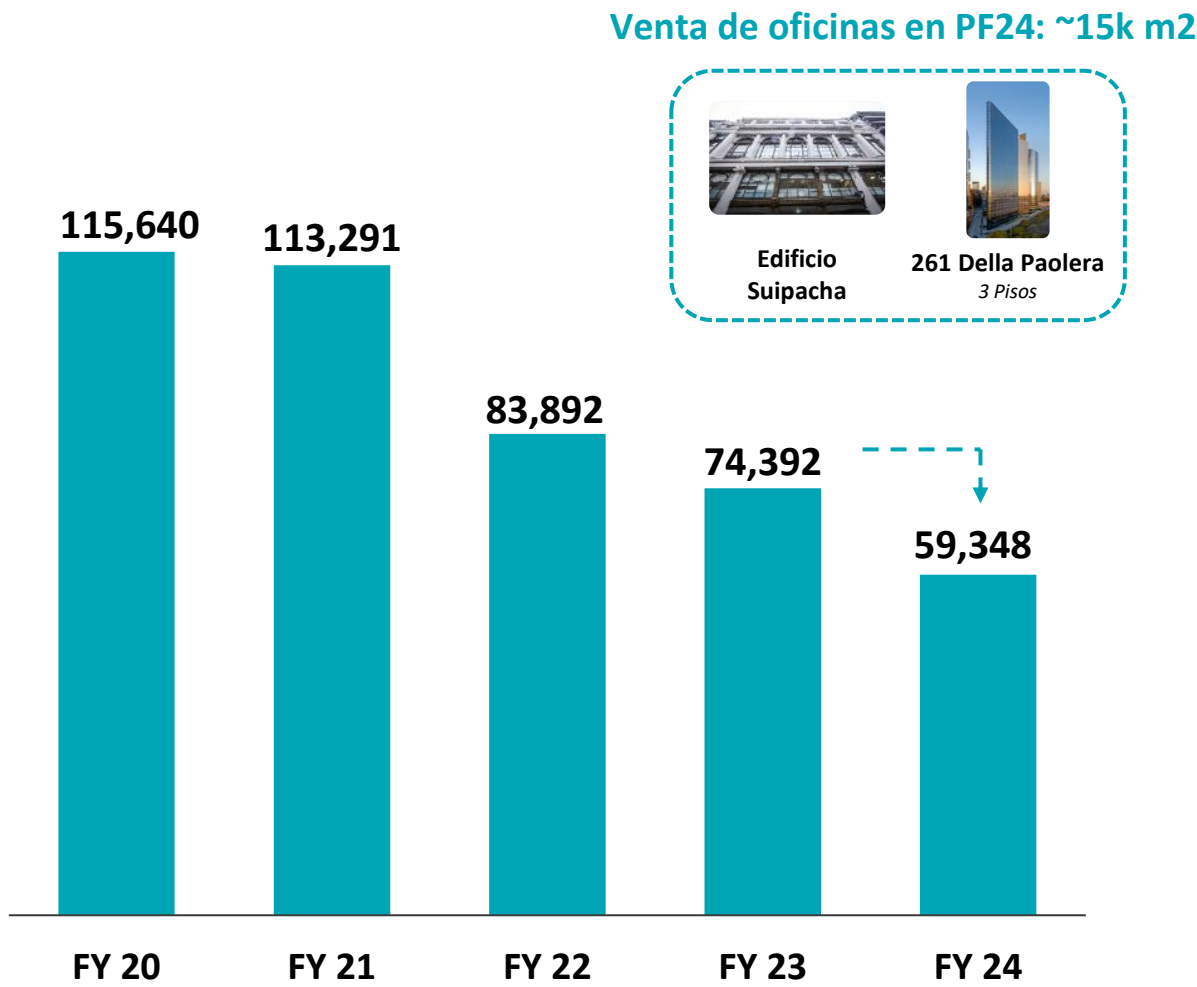
Hoteles

- Ingresos por tarifa
- Ingresos por comidas, bebidas y otros conceptos

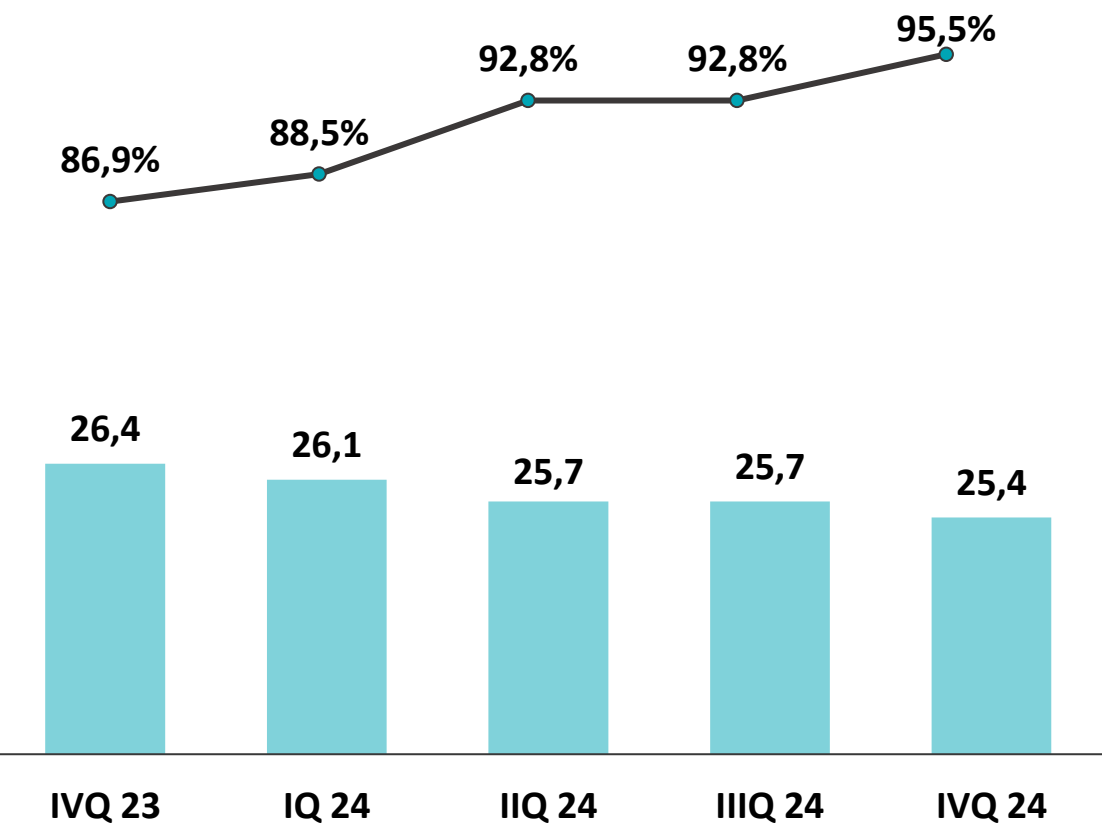
Ventas reales de Locatarios (ARS MM) y Ocupación (%)



Stock (ABL: m2)



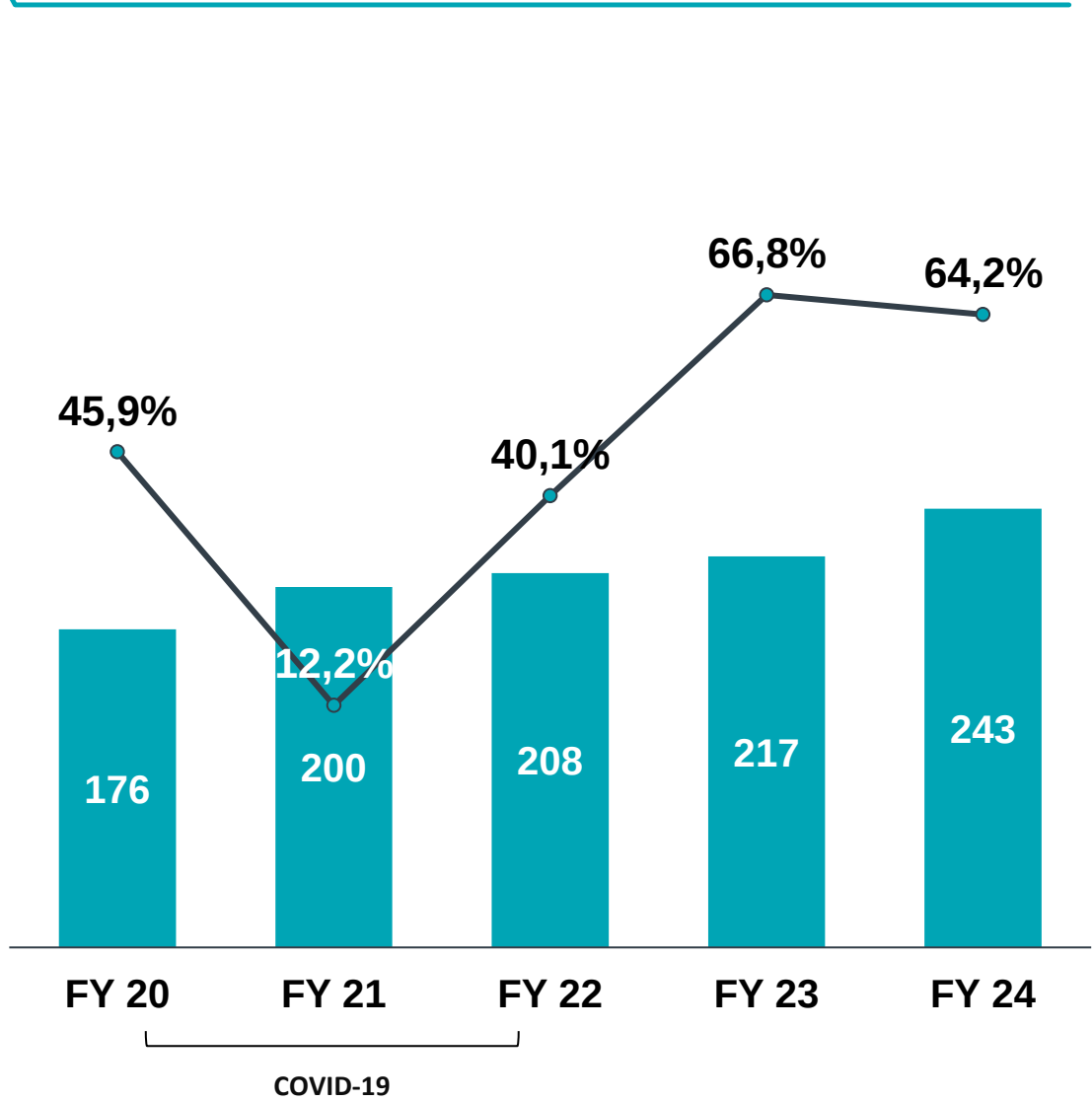
Alquileres (USD/m2/mes) y Ocupación A+ & A¹



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

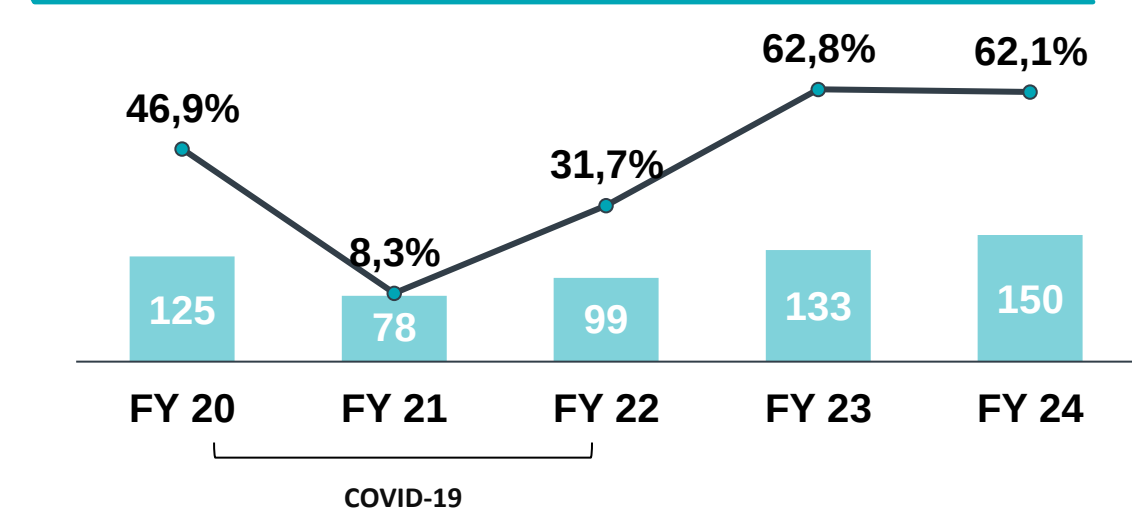
Tarifa promedio del portfolio y Ocupación

(USD/hab. & %)

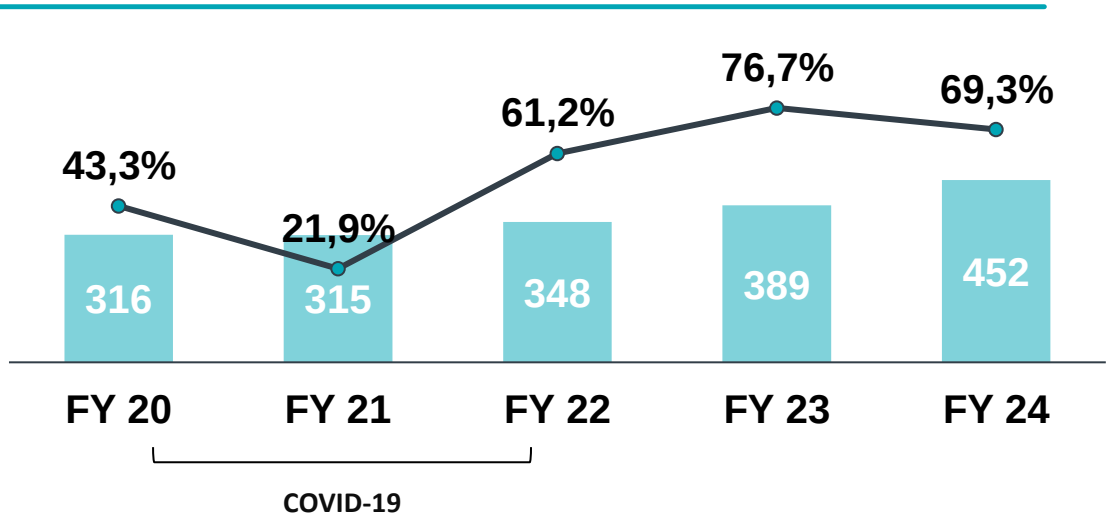


Buenos Aires: Tarifa y Ocupación

(USD/hab. & %)



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



VENTA DEL EDIFICIO "SUIPACHA 652/64"



USD 6.75 MM **11.465 m2** **7** **62** **CABA**
Precio de venta ABL Pisos Cocheras Ubicación

VENTA DE QUALITY INVEST S.A. (TERRENO SAN MARTÍN)



USD 22,9 M **159.996 m2** **80.027 m2** **Provincia de BA**
Precio de venta ABL Superficie cubierta Ubicación

PERMUTA TERRENO EZPELETA



IRSA recibirá

125
Lotes unifamiliares

40%
de la edificabilidad de los lotes
multifamiliares de dicho proyecto

Garantía

- Derecho real de hipoteca sobre el inmueble por el valor de la permuta
- Una garantía adicional sobre otra propiedad del comprador

FIDEICOMISO EDIFICIO "DEL PLATA"



~ USD 50 MM **35.000** **14** **720** **4** **CABA**
Inversión m2 vendibles Pisos Departamentos Subsuelos de cocheras Ubicación

Inmueble Lindero a Alto Avellaneda (Provincia de BA)

86.861 m2

Superficie total

12,2

Precio de compra
(USD millones)

32.660 m2

Superficie construida

El Shopping de la Zona Sur del Gran Buenos Aires



Ranking de Alto Avellaneda dentro de nuestros shoppings:

- #4** Ventas
- #4** Superficie de ABL
- #4** Cantidad de Público



Plan de Capex



Ubicación premium al sur de Puerto Madero



El predio representa **1/3** de la superficie de Puerto Madero

- Área urbanizada
- Pasarelas peatonales puntos de acceso
- Espacio público y verde



Proyecto “Ramblas del Plata”: *Renders Preliminares*



866.806
m2 construibles

Usos mixtos
Potencial

15-20 años
Proyecto



Proyecto Edificio “Del Plata”: *Renders Preliminares*

35.000

m2 vendibles

14

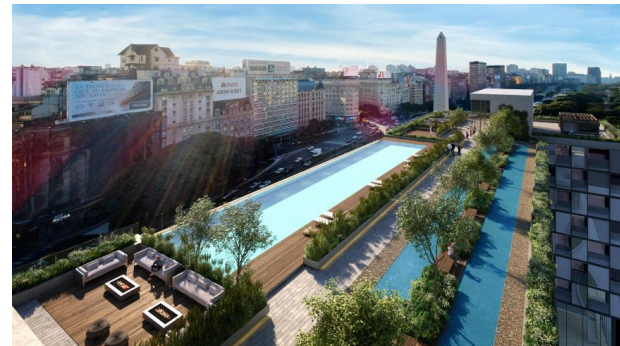
Pisos

720

Departamentos

4

Subsuelos de
cocheras



Proyecto “La Plata”: *Renders Preliminares*

78.000

m2

~100.000

m2 construibles (en miles)

22.000

m2 de Shoppings

PF 2025

Inicio de obra

PF 2026/7

Apertura estimada

USD 30 MM

Inversión estimada



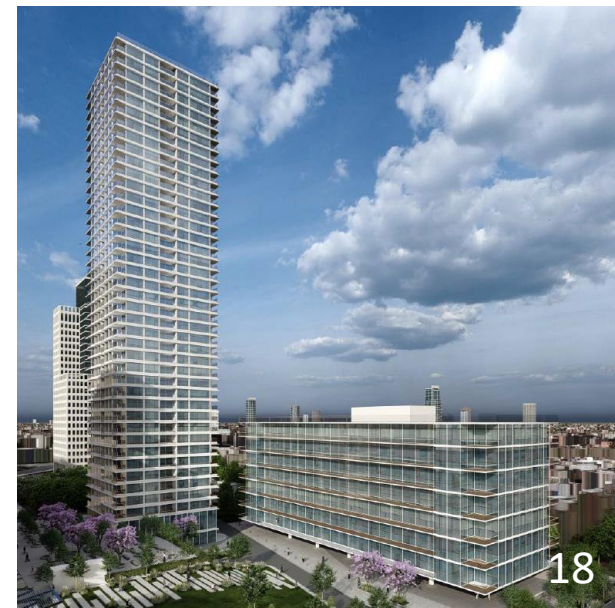
Ciudad de Buenos Aires

La Plata

La Plata es la 5ta ciudad más poblada de Argentina sin centros comerciales.



Proyecto “Polo Dot”: *Renders Preliminares*



Polo Dot Office Park: *Renders Preliminares*



Edificio DOT

DOT Baires Shopping

DOT Connection
(planning status)

Edificio Zetta

Edificio Philips
(future recycling)

Edificio Exa
(planning status)

Edificio Giga
(planning status)

15

Reservas de tierra

15,8

Superficie total
(mm m2)

6,9

Superficie construible
(mm m2)

Luján Plot
(Buenos Aires)



Caballito
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



La Adela
(Buenos Aires)



Montevideo
(Uruguay)



Patio Bullrich Mall Expansion
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Córdoba plot
(Córdoba)



Intercontinental II
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Abasto Towers (Barter Agreement)
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Alto Palermo
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Beruti
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Paseo Colón
(Ciudad Autónoma de Buenos Aires)



Certificación Leed Edificio “200 Della Paolera”

72%

Del portfolio premium de oficinas leed están certificadas.



3 centros comerciales de la Ciudad de Buenos Aires obtuvieron el Sello Verde por sus prácticas de gestión de residuos.



Alto Palermo (CABA)

Patio Bullrich (CABA)

Alcorta (CABA)

Inversión Social



+100

Acciones sociales

ARS 500 MM

Inversión social PF24

+100

Relación con ONGs

Sólida trayectoria en el mercado de capitales



IRSA es parte del Índice de Sustentabilidad de BYMA



SUSTENTABILIDAD EN BYMA
INDICE ESG-D BYMA



iappa!

Participación
de IRSA
98,7%

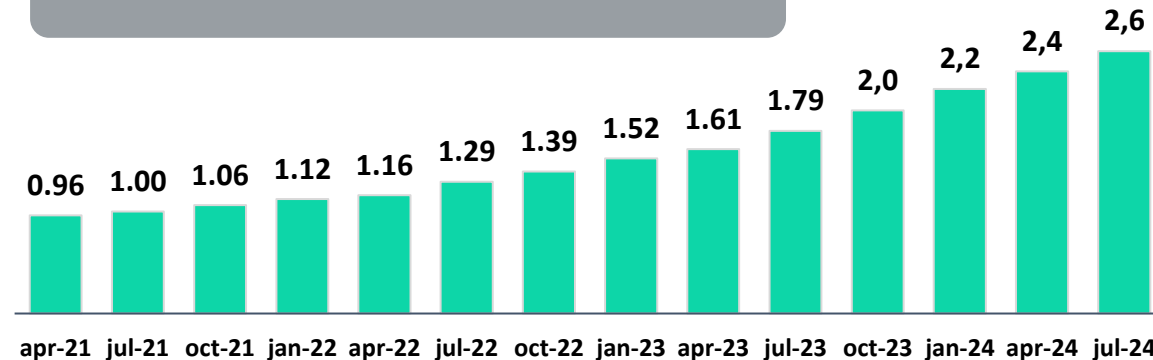


La app de los shoppings.

Una compañía de tecnología que ofrece la única app que transforma la experiencia de los usuarios dentro de los shoppings y genera datos que permiten conocer a los consumidores para acelerar la evolución del retail físico.

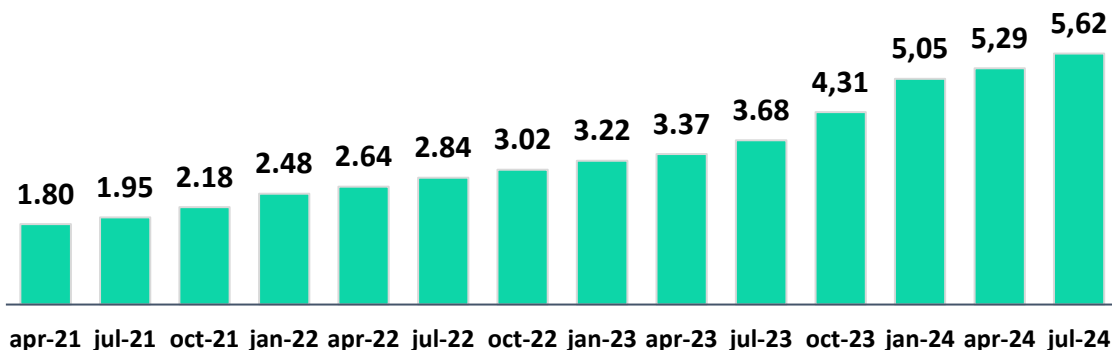
Usuarios registrados (millones)

+44% Crecimiento interanual



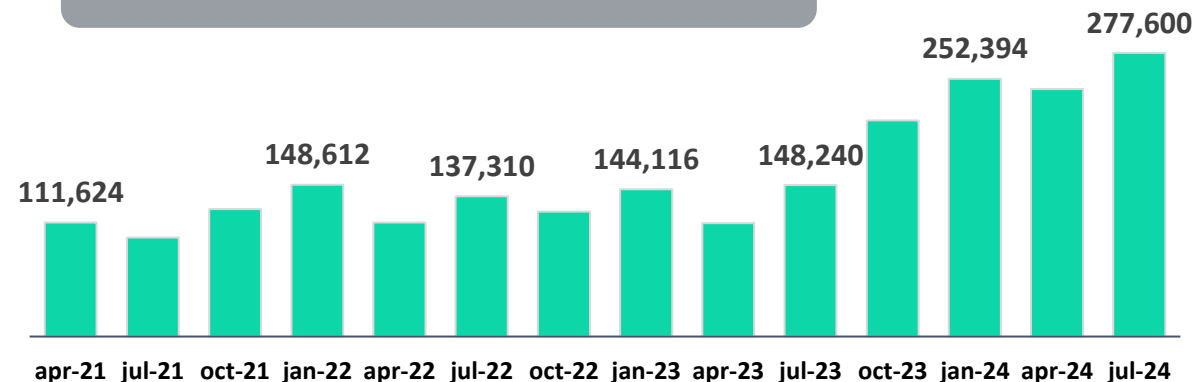
Transacciones aprobadas acumuladas (millones)

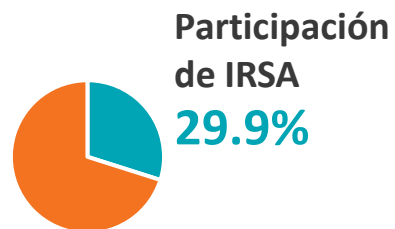
+53% Crecimiento interanual



Usuarios activos mensuales (miles)

+87% Crecimiento interanual





Evolución de los indicadores: Rentabilidad

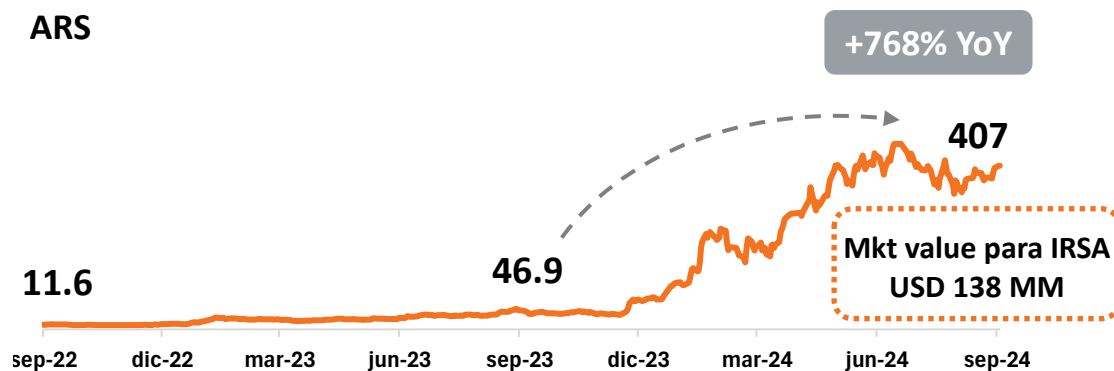
	Jun-23	Jun-24
ROA	2,7%	2,3%
ROE	21,7%	15,7%
Resultado para IRSA (millones de ARS)	11.454	29.251

Evolución de los indicadores: Otros ratios

	Jun-23	Jun-24
LCR	112%	102%
NPL Total	2,7%	2,6%

El **Banco Hipotecario** fue el **primer banco argentino en restablecer los créditos hipotecarios** en el país este año, seguido de otros 14 bancos públicos y privados.

Evolución del Precio de la Acción Ordinaria (ARS)



Distribución de dividendos

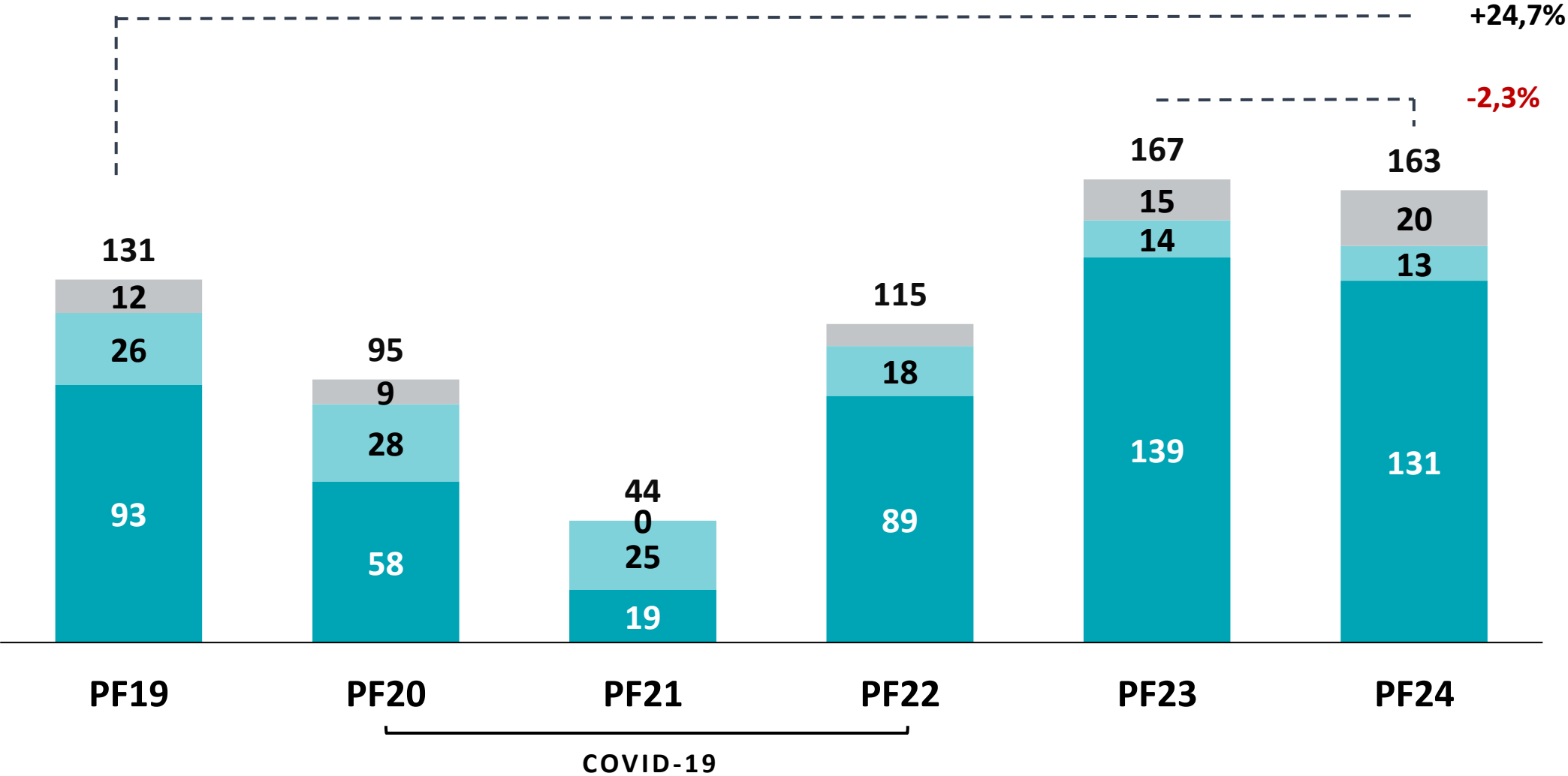
- Banco Hipotecario **distribuyó dividendos** este año por un total de **ARS 45.641 millones**
- IRSA recaudó **~ARS 13.646 millones**



Performance Financiera

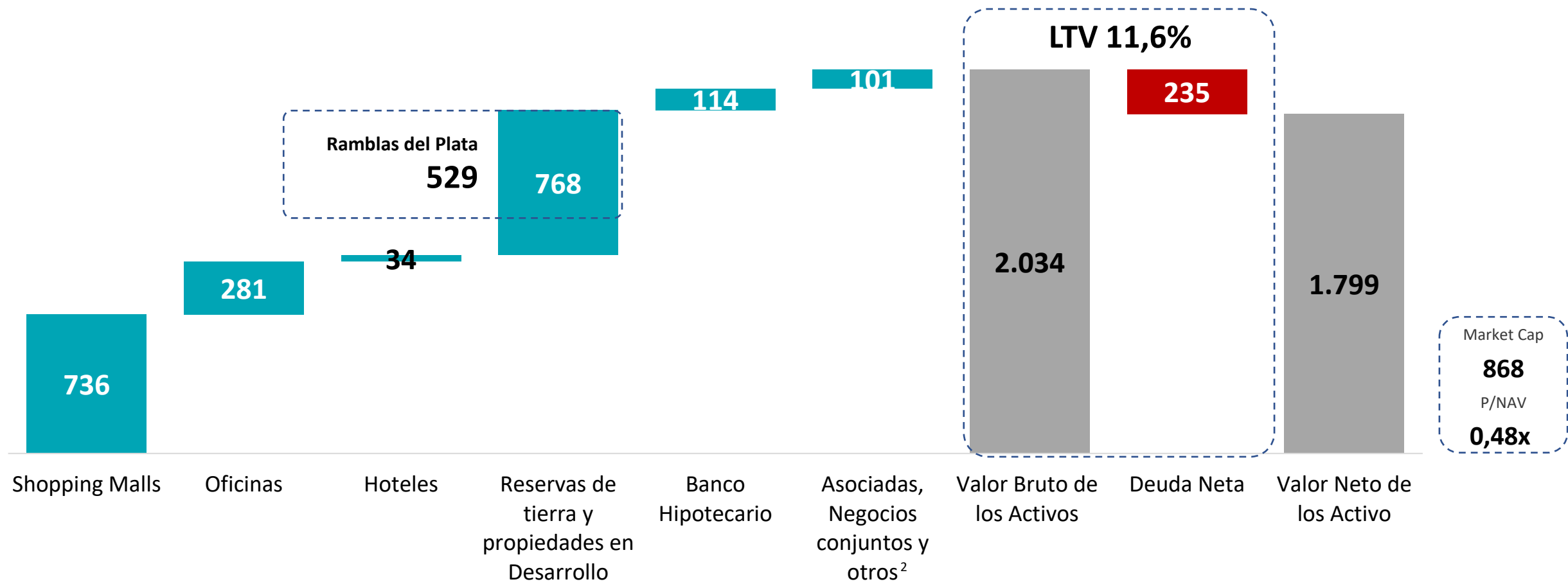


- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles

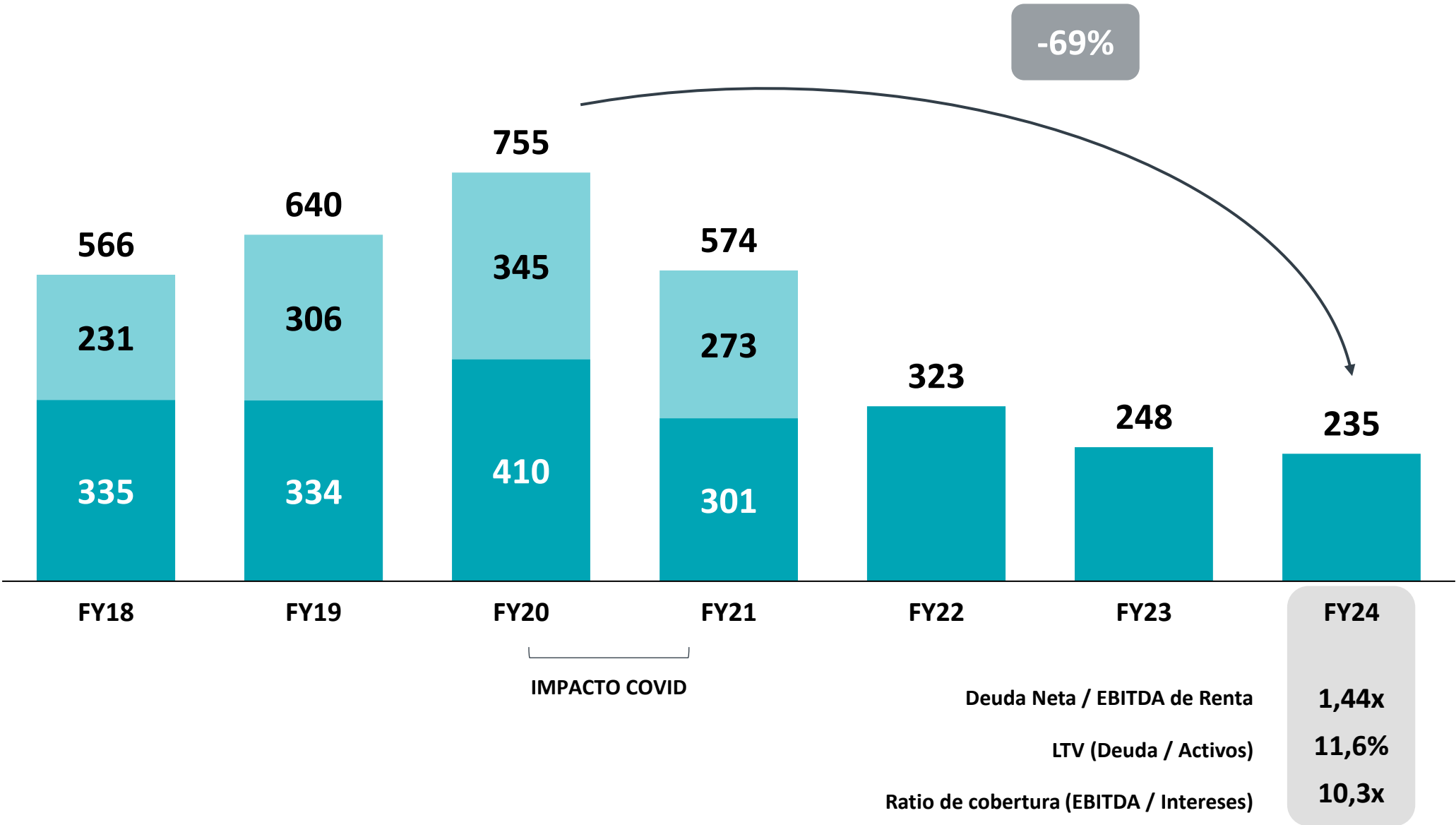


Valor neto de los activos (NAV)¹

USD millones (FX oficial)



1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia al 30 de junio de 2024.
2- Incluye Propiedades para la venta y permutas registradas en Activos Intangibles. Estas dos partidas se encuentran registradas a costo histórico en los estados financieros. También incluye Nuevo Puerto Santa Fe como negocio conjunto y La Rural, Centros de Convenciones & GCDI como inversión en asociadas, así como otras Propiedades de renta.



Al 30 de junio de 2024 (USD millones)

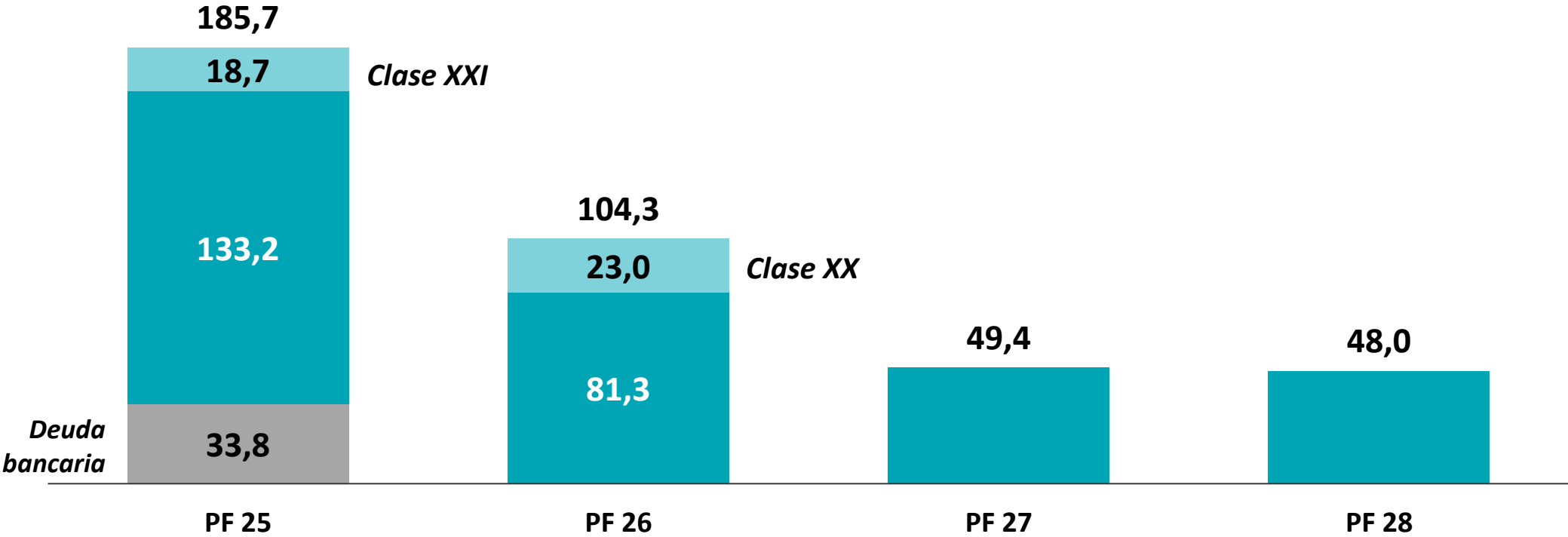
Deuda bruta 387,4

Últimas emisiones (Jun-24): USD 42,0 MM

- Clase XX – USD MEP**

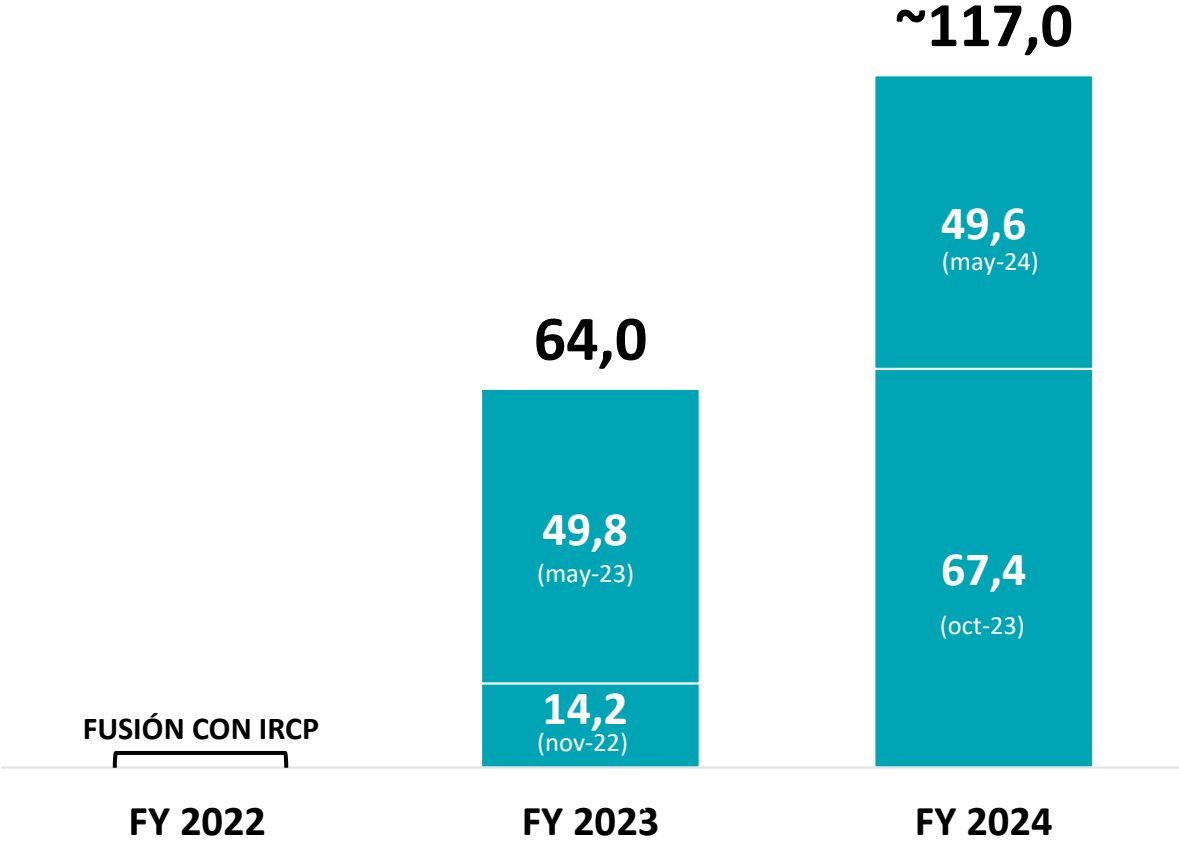
 - Monto: USD 23,0 MM
 - Tasa: 6,0%
 - Vencimiento: Jun-26
- Clase XXI - ARS**

 - Monto: USD ~19,0 MM
 - Tasa: BADLAR + 4,50%
 - Vencimiento: Jun-25



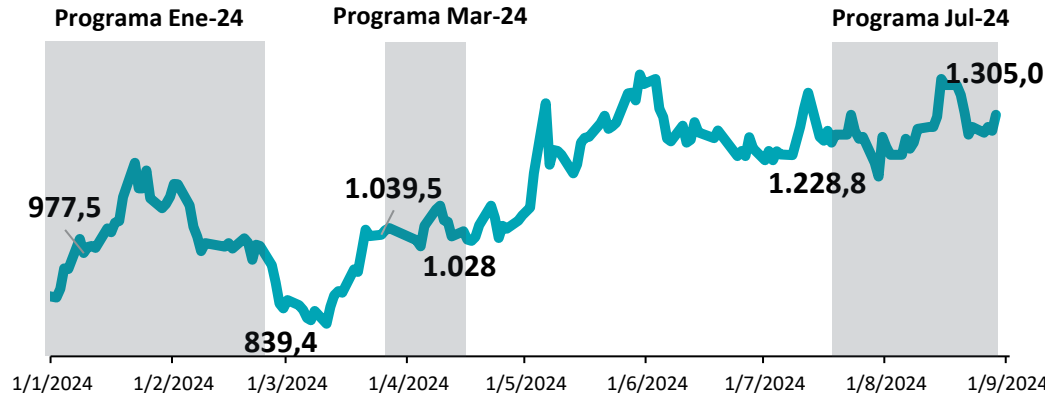
Evolución de Dividendos (USD CCL MM)

	Dividendo en efectivo (Oct-23)	Dividendo en efectivo (May-23)
Monto	ARS 64.000 MM	ARS 55.000 MM
Por acción ordinaria	ARS 88,4688	ARS 76,1457
Por GDS	ARS 884,6878	ARS 761,4574
Dividend yield	~12%	~7%
Fecha de pago	12 de octubre de 2023	9 de mayo de 2024

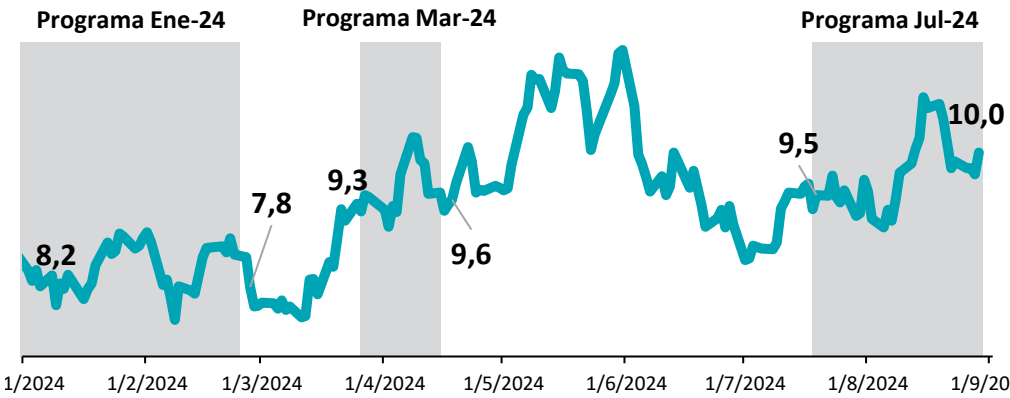


Período	De julio 2023 hasta la fecha
Cantidad de acciones recompradas	29.217.434 acciones ordinarias
Inversión	ARS 29.674 millones (~USD 38,25 millones)
Precio promedio pagado	ARS 1,016 per share (~USD 8,88 por GDS)
% del capital social	~ 4,0%

Evolución del Precio de la Acción Ordinaria (ARS)



Evolución del Precio del GDS (USD)



Track record del grupo en el mercado de capitales



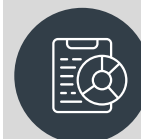
DE TRANSACCIONES EN EL
MERCADO DE CAPITALES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 18bn



VEHÍCULOS LISTADOS

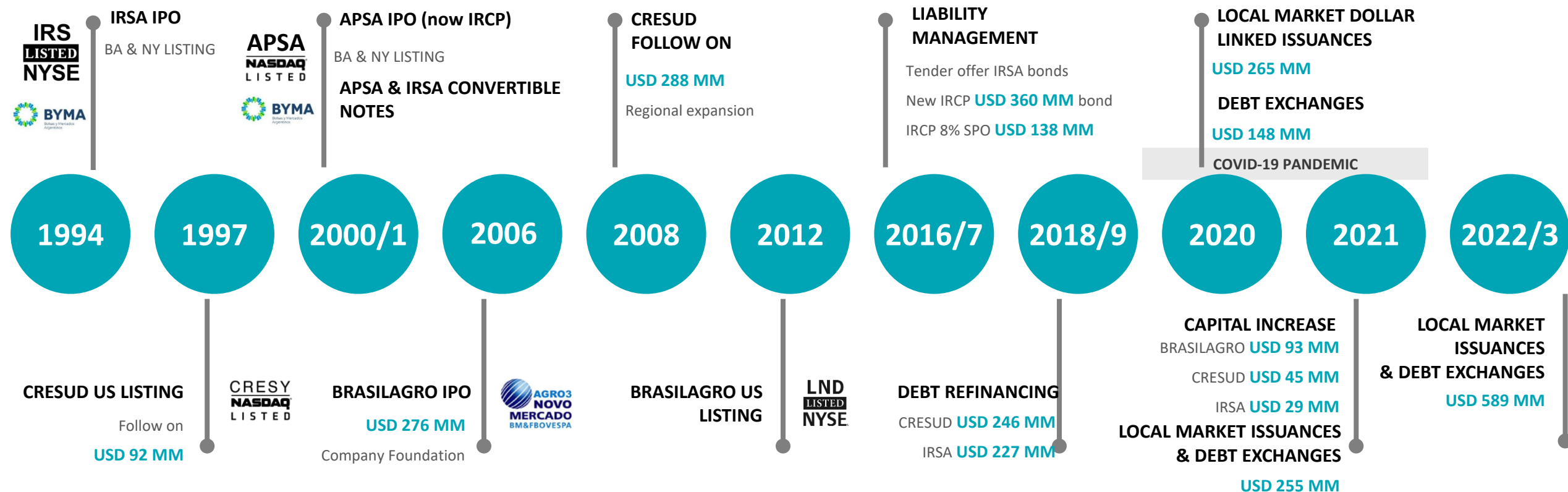
4

Nueva York, Buenos Aires,
& Sao Paulo



NON-DEFAULT HISTORY

Aún en la peor crisis argentina
(2001) & COVID-19





Contacto



Website

www.irsa.com.ar



Email

ir@irsa.com.ar



Teléfono

(+54) 911 4323-7449



Dirección

**Della Paolera 261
piso 9**



Twitter

@IRSAIR