IRSA

COMPAÑÍA LÍDER DE REAL ESTATE

PRESENTACIÓN ON LOCAL – AGOSTO 2021

RESUMEN DE LA OFERTA

Tamaño de la oferta: **USD 15 MM**
(ampliable hasta el máximo del programa)

CLASE XIII

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

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				

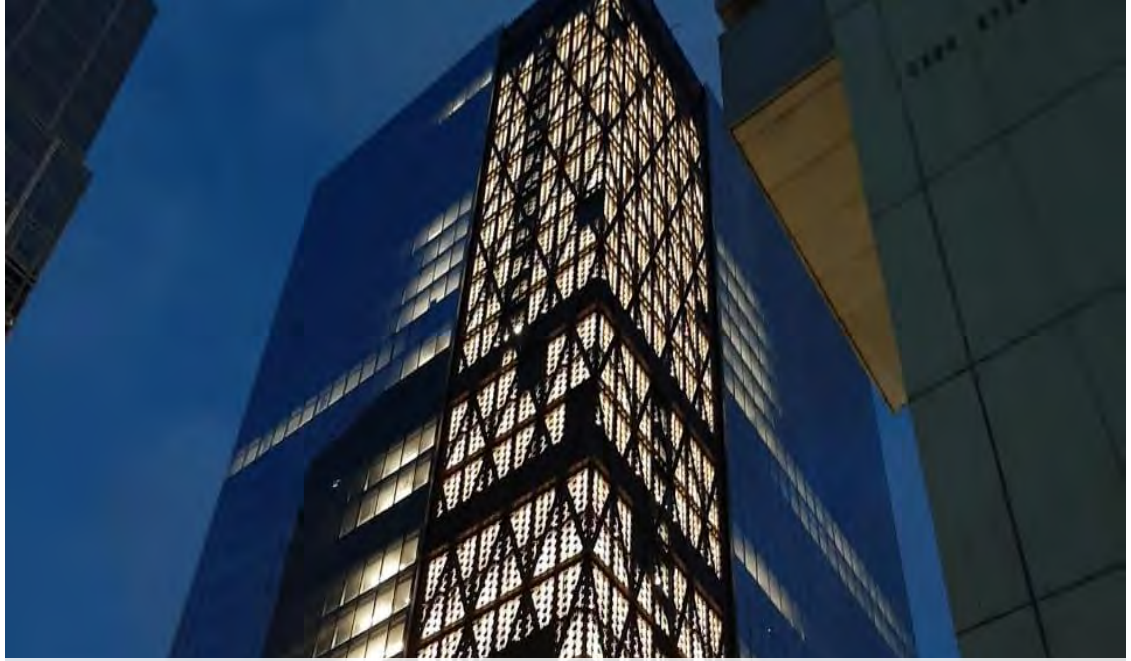
Listing: BYMA y MAE

Ley de aplicación: Ley Argentina

Uso de los fondos: Refinanciación de deuda

Colocadores:

BACS Banco de Empresas · Banco Hipotecario · Santander · Galicia · Banco Provincia · Nación Bursátil ALyC y AN Integral N° 26 · BALANZ · Facimex valores · AR PARTNERS · SBS TRADING · BULL MARKET BROKERS



CRESUD
(BYMA:CRES ; NASDAQ:CRESY)

62,1%

IRSA
(BYMA:IRSA ; NYSE:IRS)

80,0%	HOTELES	RESERVAS	29,9%	18,9%
IRSA PROPIEDADES COMERCIALES			Banco Hipotecario	CONDOR HOSPITALITY TRUST

(BYMA:IRCP ; NASDAQ:IRCP)

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

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

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.**

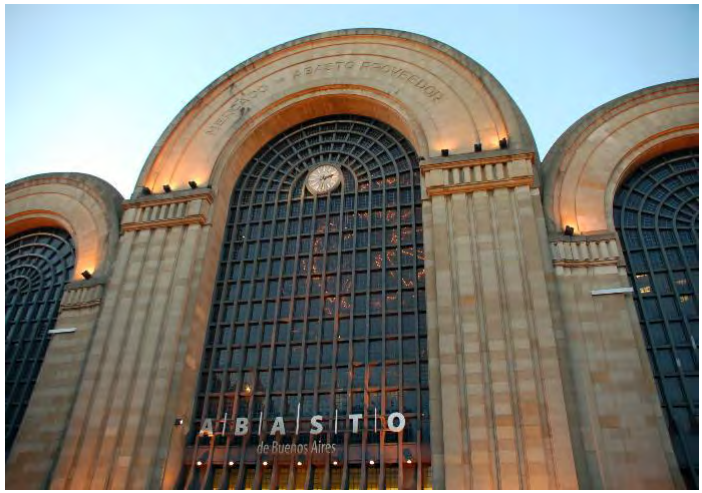
INNOVACIÓN Y CRECIMIENTO

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

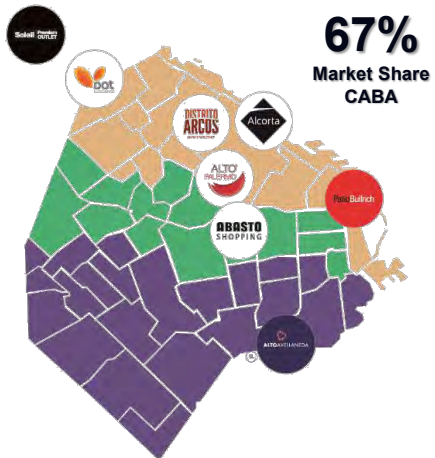


15
 # Centros Comerciales

333.000
m2 de ABL

1.557
 # Locales

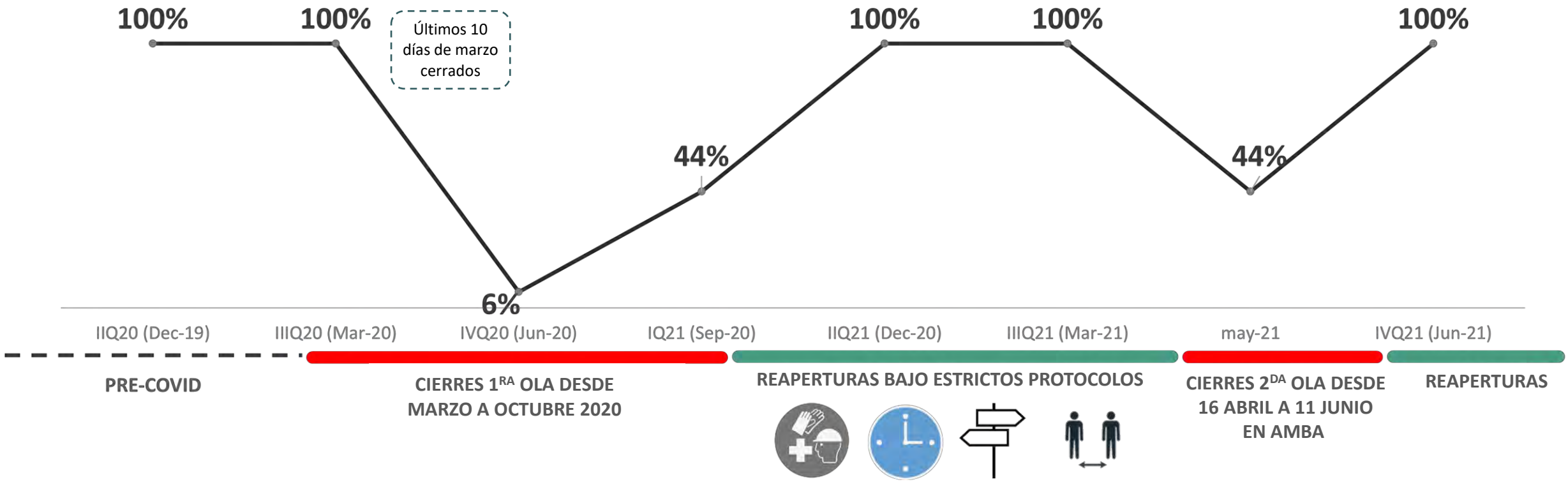
88%
Ocupación



67%
Market Share CABA

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

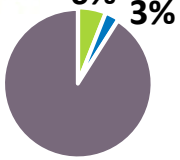
SALIDAS POR COVID

locales

245

SALIDAS INTERNACIONALES DE ARGENTINA

falabella.



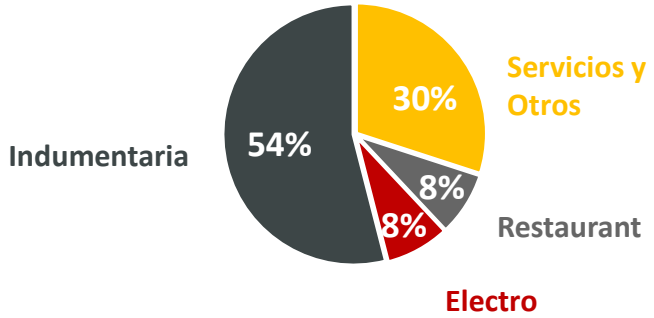
Walmart

Sqm over total portfolio

CONTRATOS FIRMADOS → RUBROS INGRESANTES

FY21

204



REDUCCIÓN DE COSTOS Y SG&A

ARS millones – 9M21 vs 9M20

20%

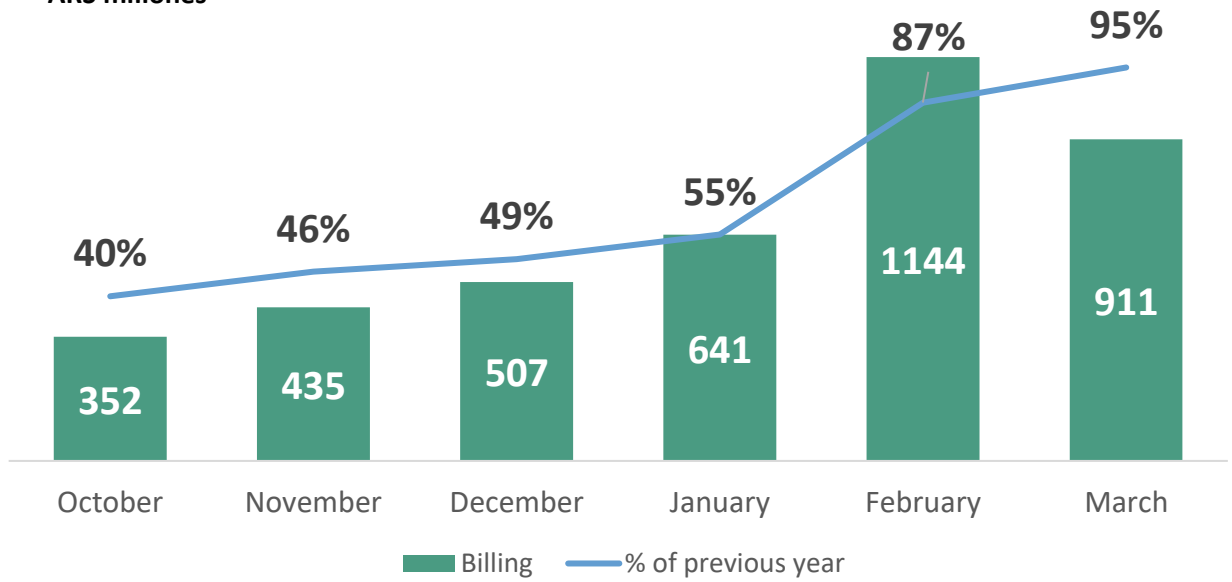
MOROSIDAD

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



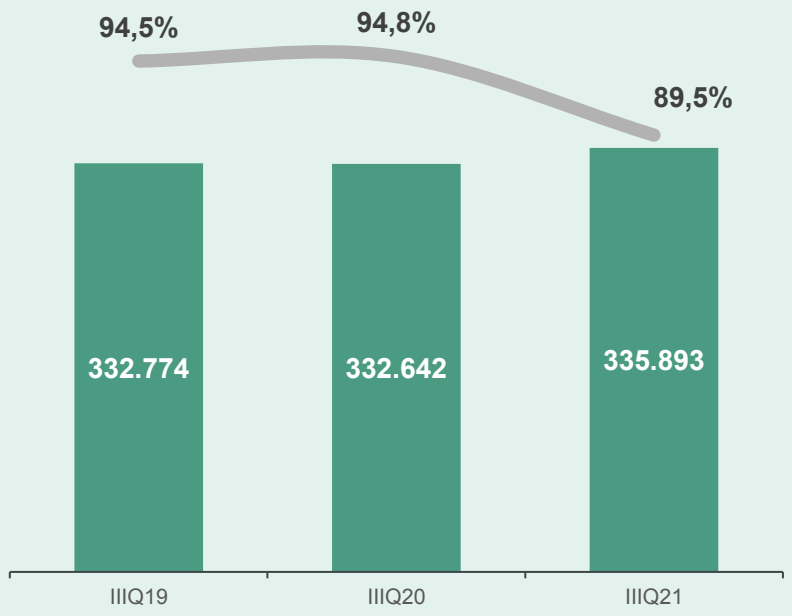
CENTROS COMERCIALES

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%**

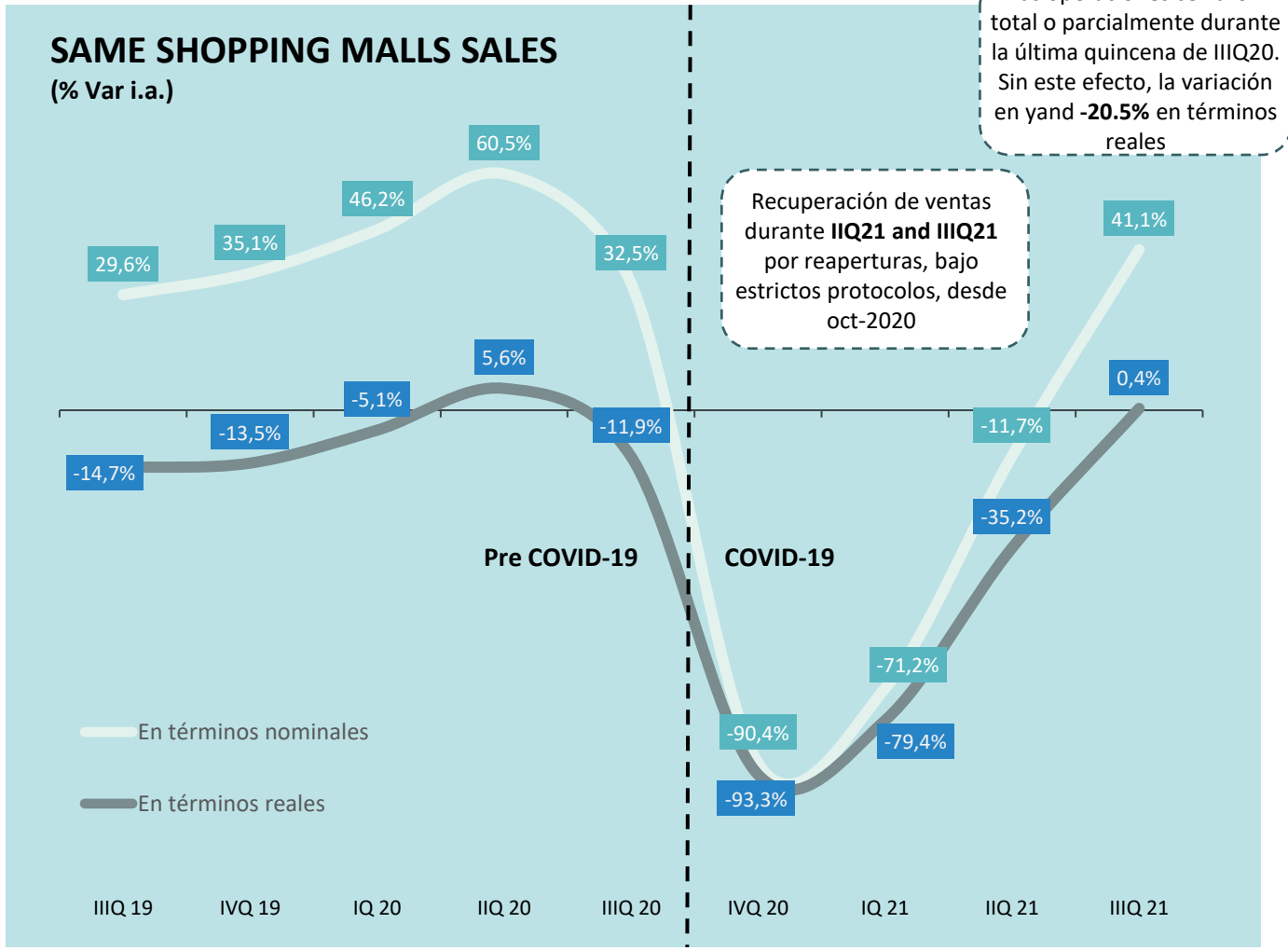


SAME SHOPPING MALLS SALES

(% 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

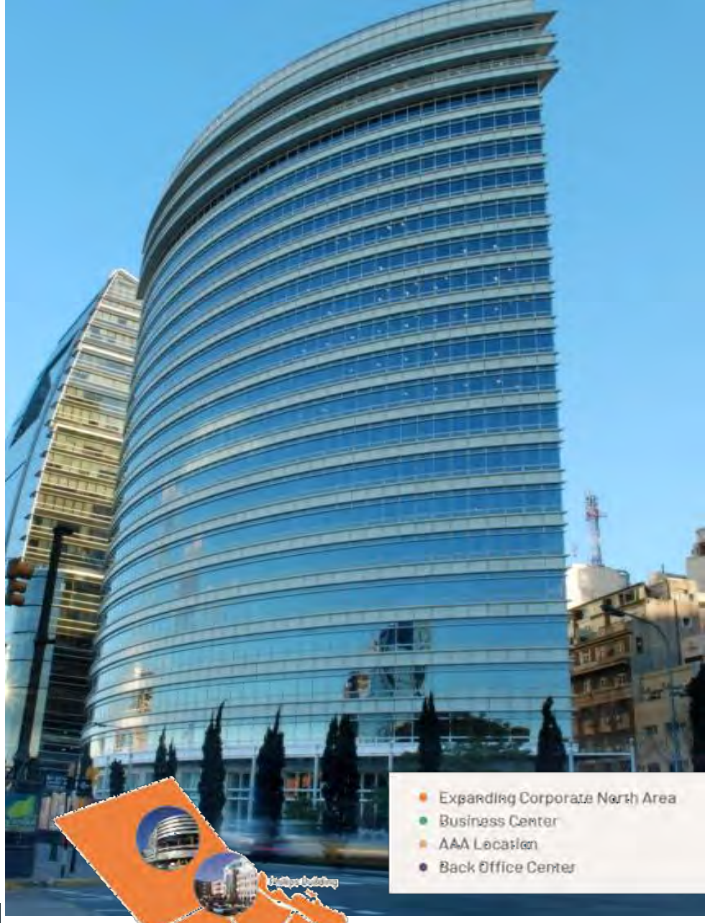
Nuevas oficinas centrales
Abiertas en Dic-20

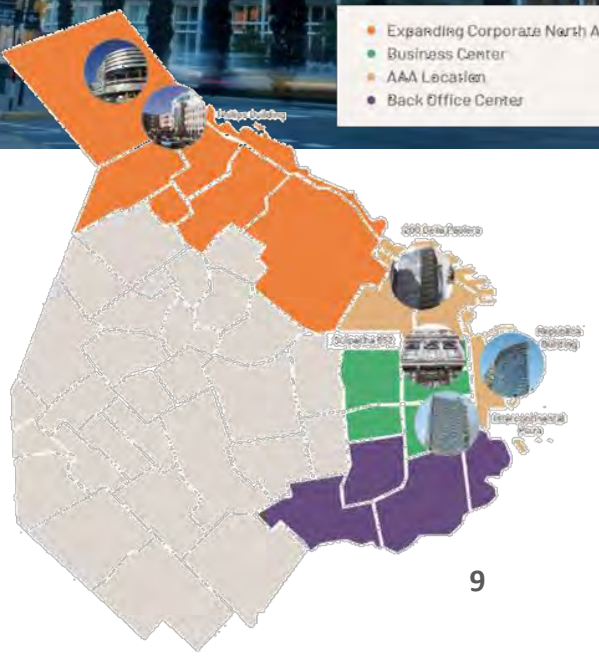
PORTFOLIO DE OFICINAS

7
Edificios de oficinas

114.000
m2

10%
Market Share en CABA



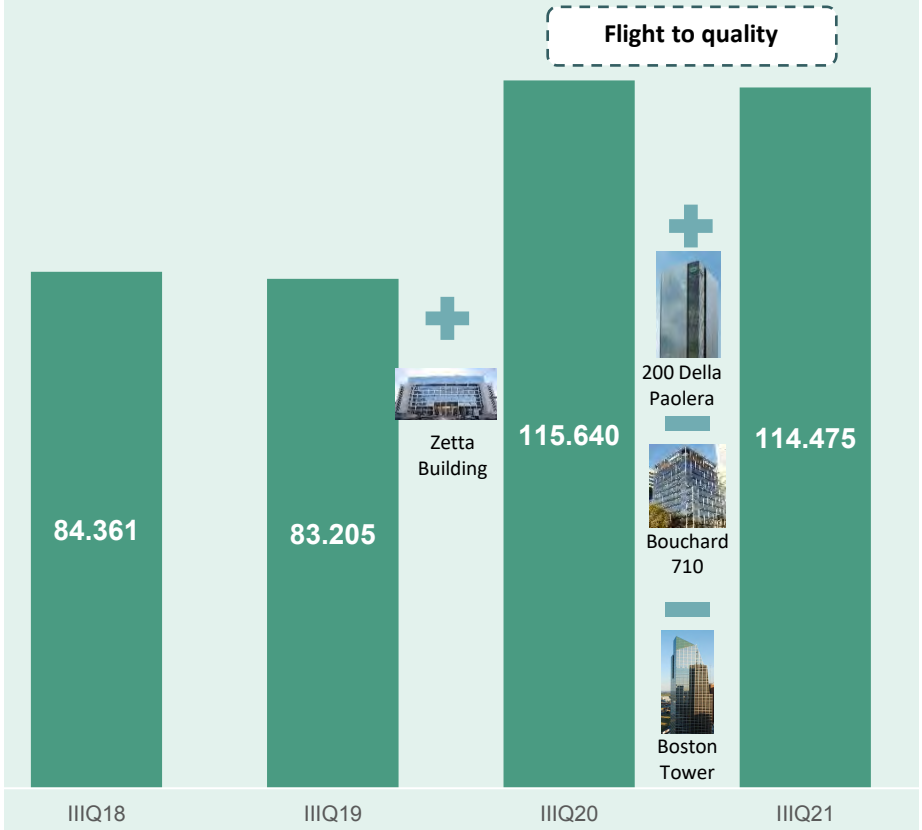


EDIFICIOS DE OFICINAS

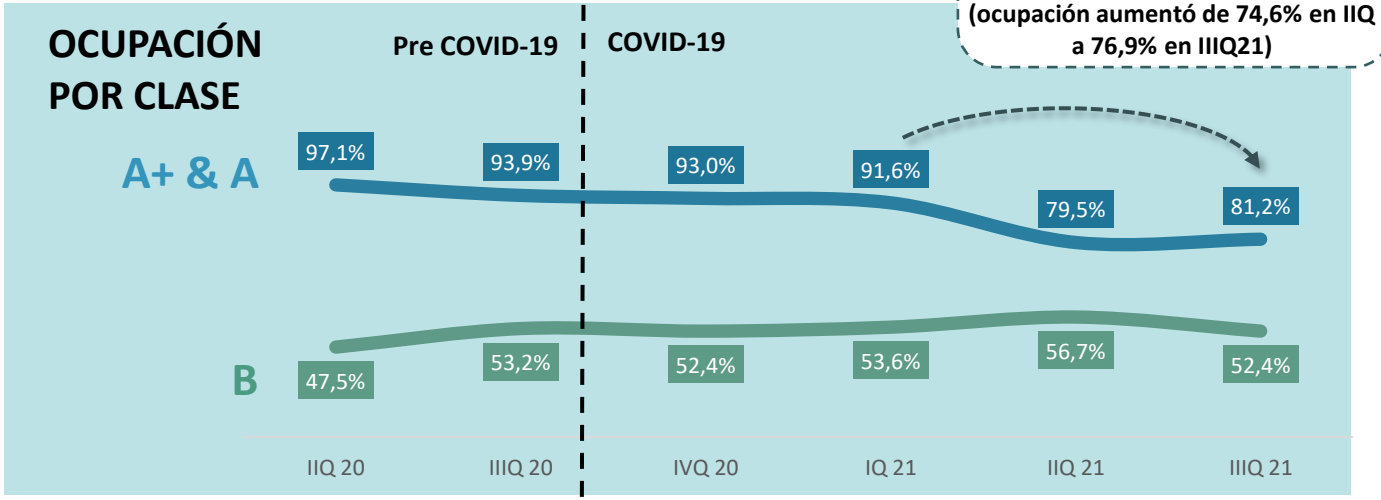
PERFORMANCE OPERATIVA

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)**

STOCK
(ABL: m2)

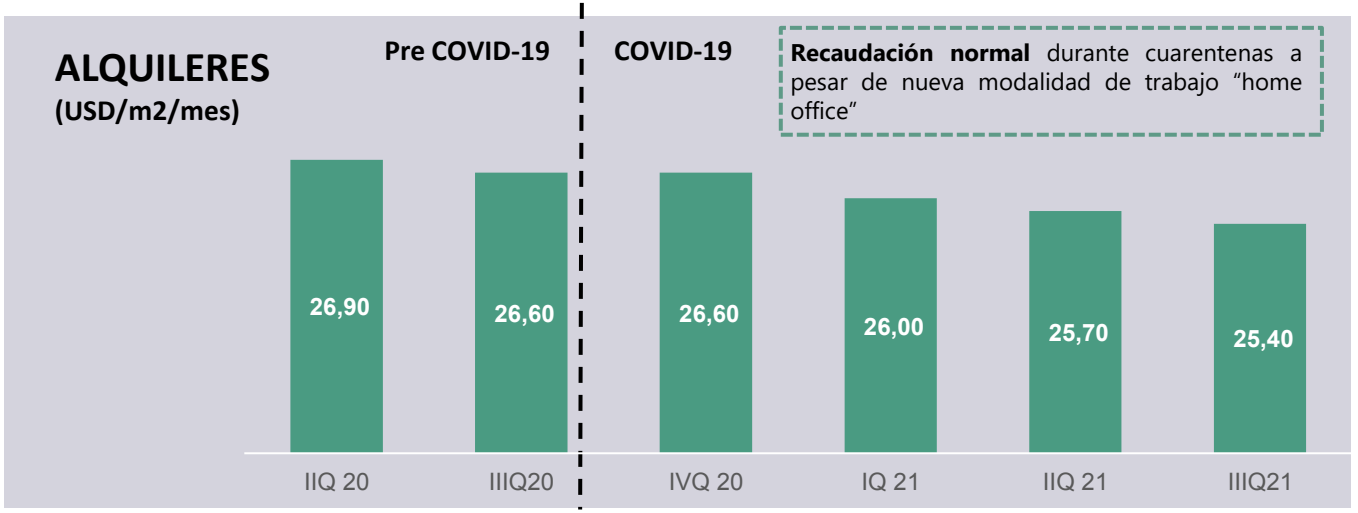


OCUPACIÓN POR CLASE



ALQUILERES
(USD/m2/mes)

Recaudación normal durante cuarentenas a pesar de nueva modalidad de trabajo "home office"



VENTAS 9M 2021

EDIFICIOS DE OFICINA

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

TORRE BOSTON

IQ 2021

Julio y Agosto 2020

6 pisos

7.482
M2 de ABL

USD 41,4 mm
Precio

5.530
USD/m2

IIQ 2021

Noviembre 2020

7 pisos

7.158
M2 de ABL

USD 42,0 mm
Precio (incluyendo local)

5.710
USD/m2

IRCP no posee más pisos en el edificio

CAP RATE PROMEDIO ~6,0%

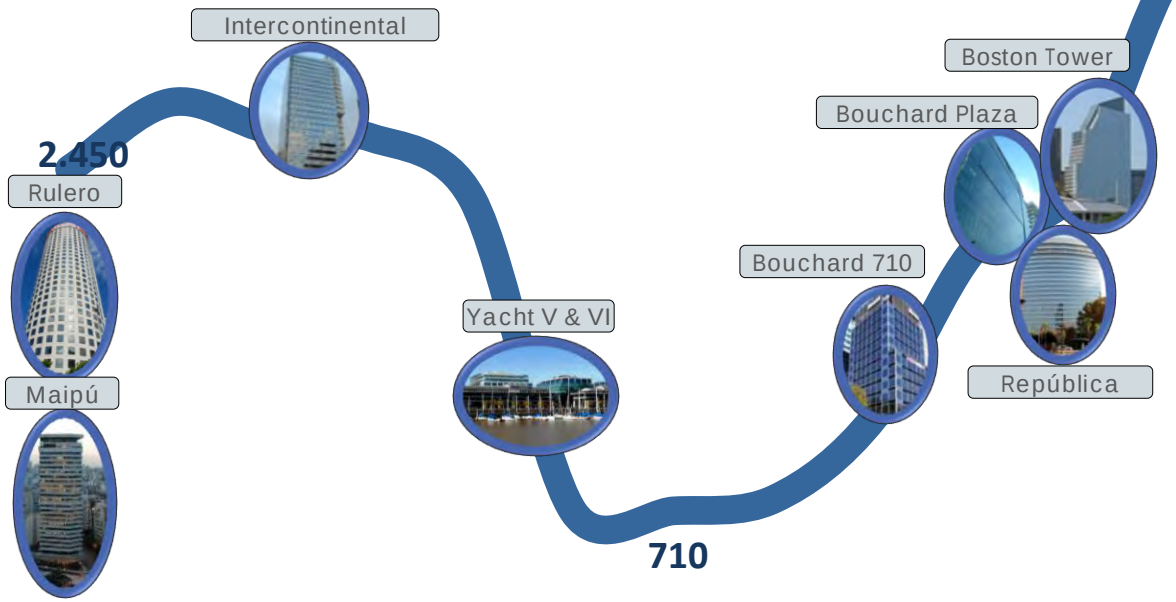
EDIFICIOS DE OFICINAS

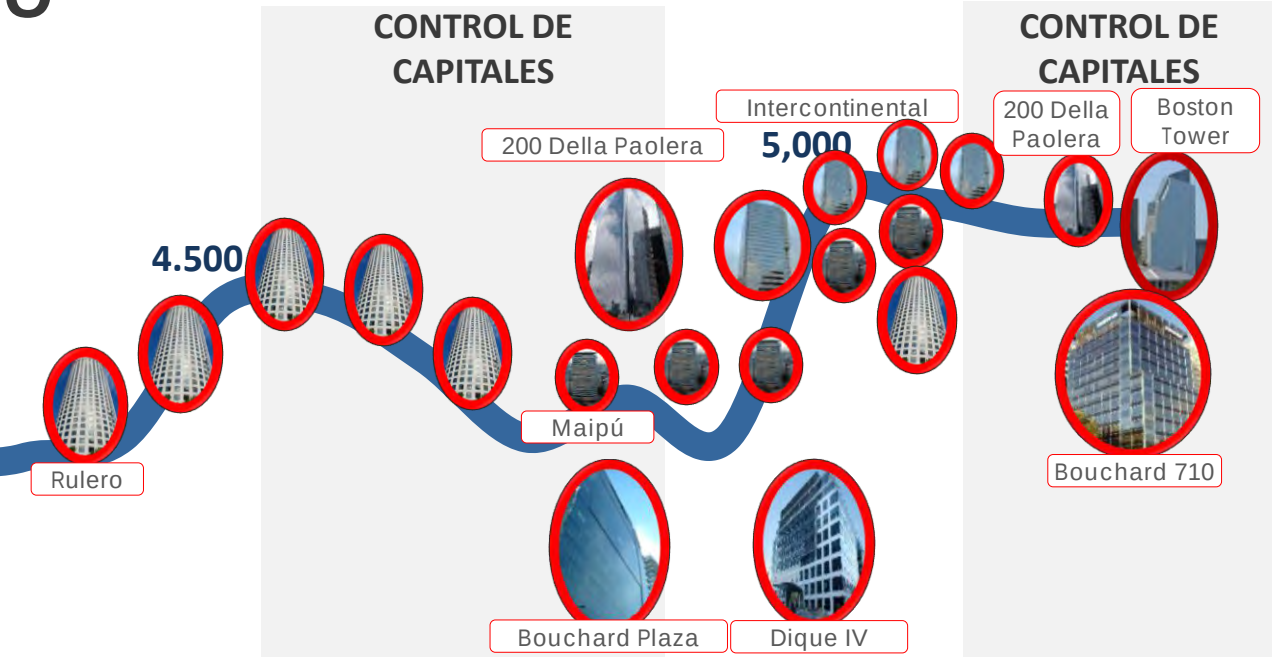
GESTIÓN ACTIVA DEL PORTAFOLIO

Compras

Ventas

Precios de oficinas A+ USD/m2



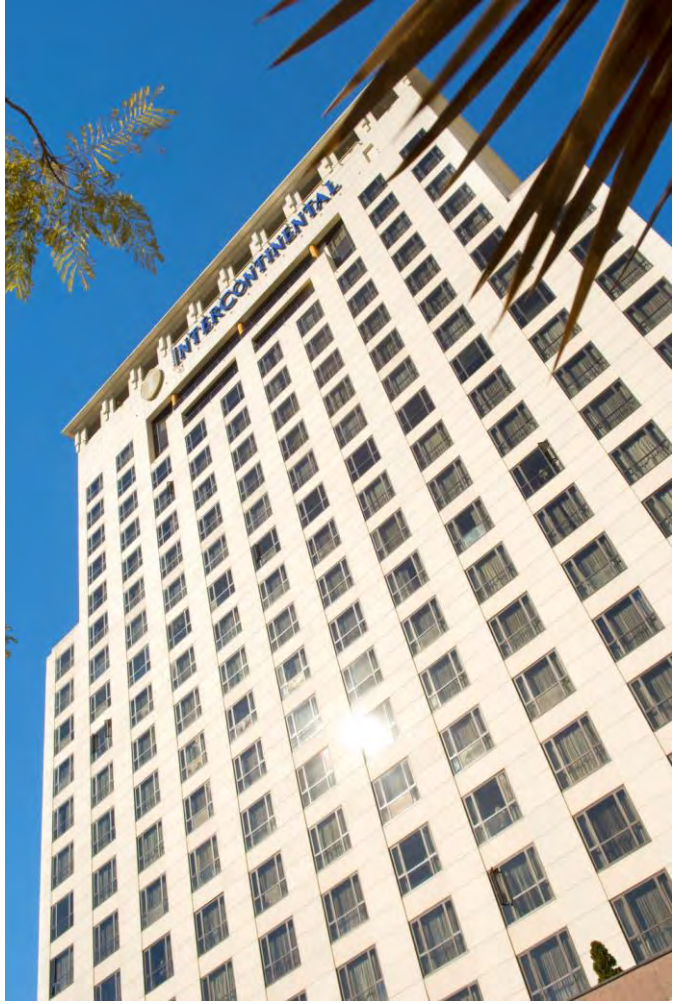


Estrategia "Flight to quality"

Zetta Building
Opened in May 2019

200 Della Paolera
Opened in Dec-20

1997 1998 1999 2000 2001 2002 2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020



PORTFOLIO DE HOTELES

3
Hoteles premium en Argentina

79.000
m2

718
habitaciones

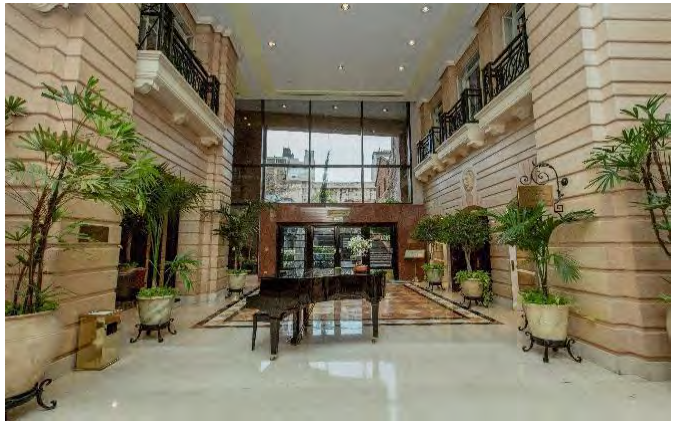
18,9%
Tenencia de IRSA en Condor

CONDOR
HOSPITALITY TRUST

15
hoteles

8
Estados en USA

1.908
habitaciones



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

INDICADORES FINANCIEROS

GRAN TRACK RECORD EN LOS MERCADOS

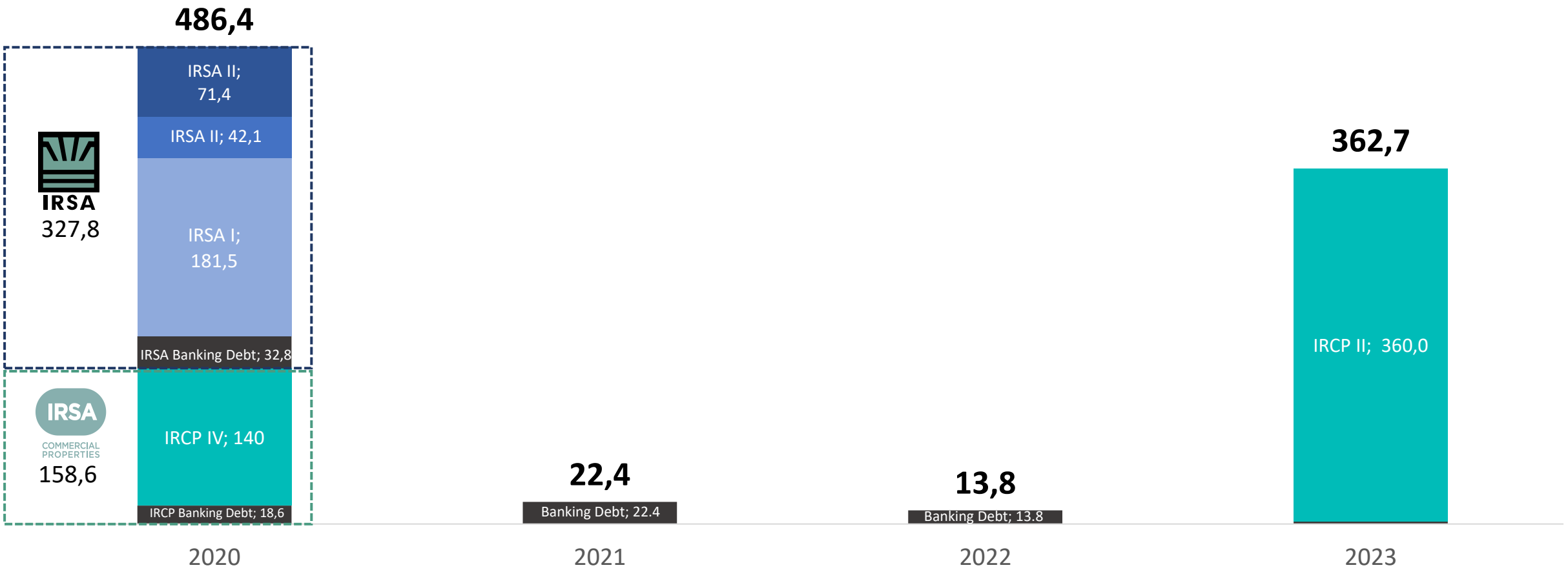
PERFIL DE DEUDA DE IRSA E IRSA CP

A DICIEMBRE DE 2019 – EN MILLONES DE USD

ANTES DEL COVID-19

VENCIMIENTOS DE DEUDA

AÑO CALENDARIO 2020



No incluye deuda intercompany

CRECIMIENTO DE LA LIQUIDEZ DE IRSA/IRSA CP

DE ENERO 2020 A JUNIO 2021 – MILLONES DE USD

DURANTE COVID-19

VENTA DE ACTIVOS DE REAL ESTATE

IRSA COMMERCIAL PROPERTIES

"200 Della Paolera"

2 pisos

Jun-20

16,9

Edificio "**Bouchard 710**"

Jul-20

87,2

"**Torre Boston**"

13 pisos

Jul-20,

Ago-20 &

Nov-20

83,4

312,1

499,6

USD MM

IRSA

AUMENTO DE CAPITAL

May-21 USD 28,8 MM

- 80mm acciones + 80mm warrants
- Precio: ARS 54,41 / USD 3,60
- Precio ejercicio del warrant: USD/GDS 4.32

EMISIONES DE DEUDA LOCA

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

Canje Series I bajo normal del BCRA

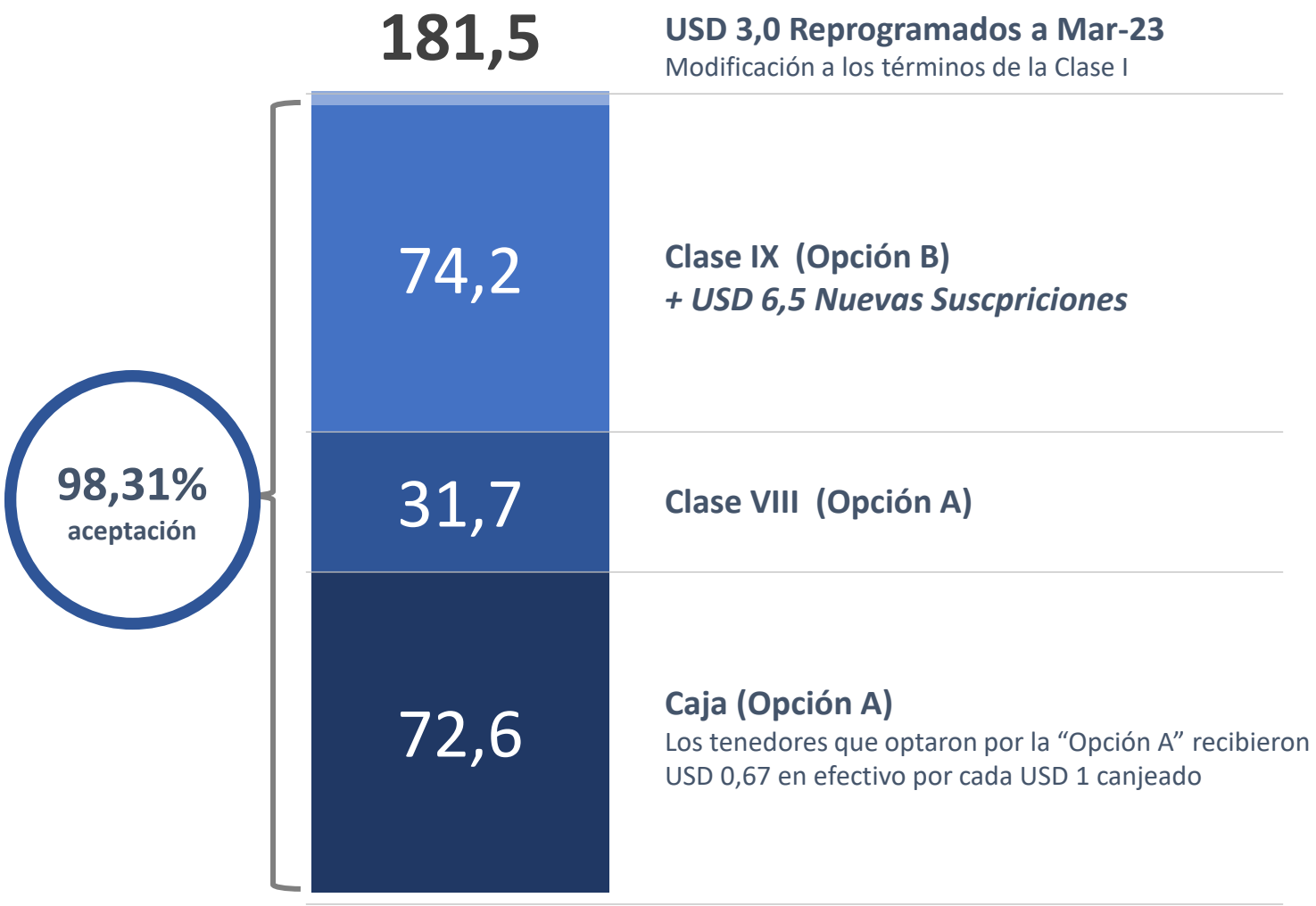
- USD 10%

Mar-21 USD 65,5 MM

- Clase X Badlar + 5%
- Clase XI USD linked 5%
- Clase XII UVA + 4%

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

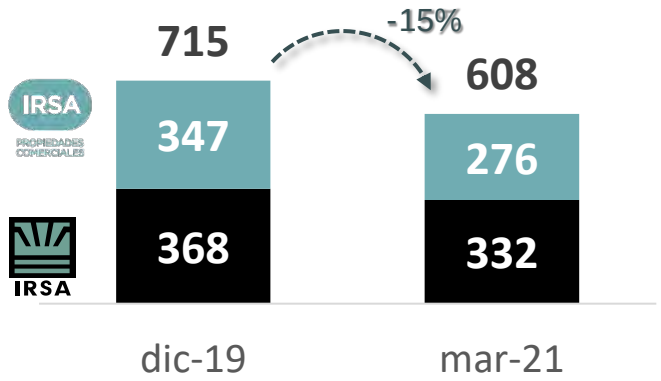
EN EL MARCO DE LA COMUNICACIÓN 7,106 A DEL BCRA – EN MILLONES DE USD



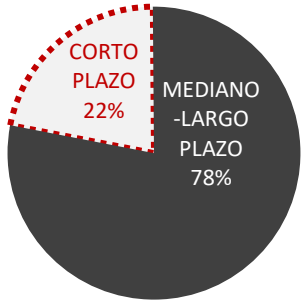
PERFIL DE DEUDA ACTUAL

MARZO 2021 – MILLONES DE USD

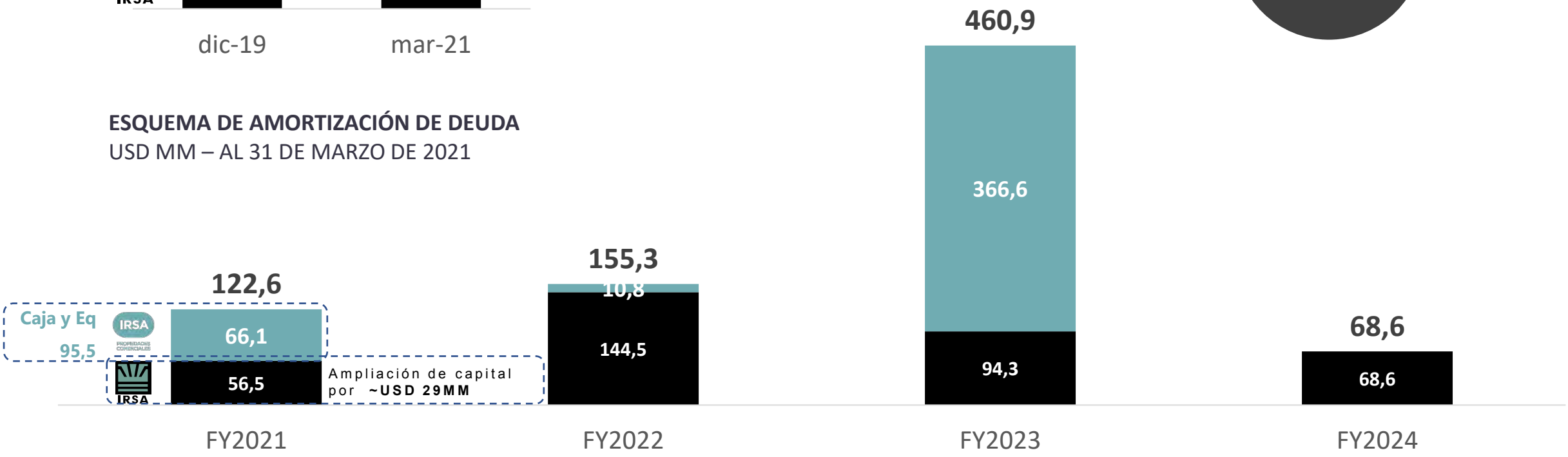
DEUDA NETA
USD MM



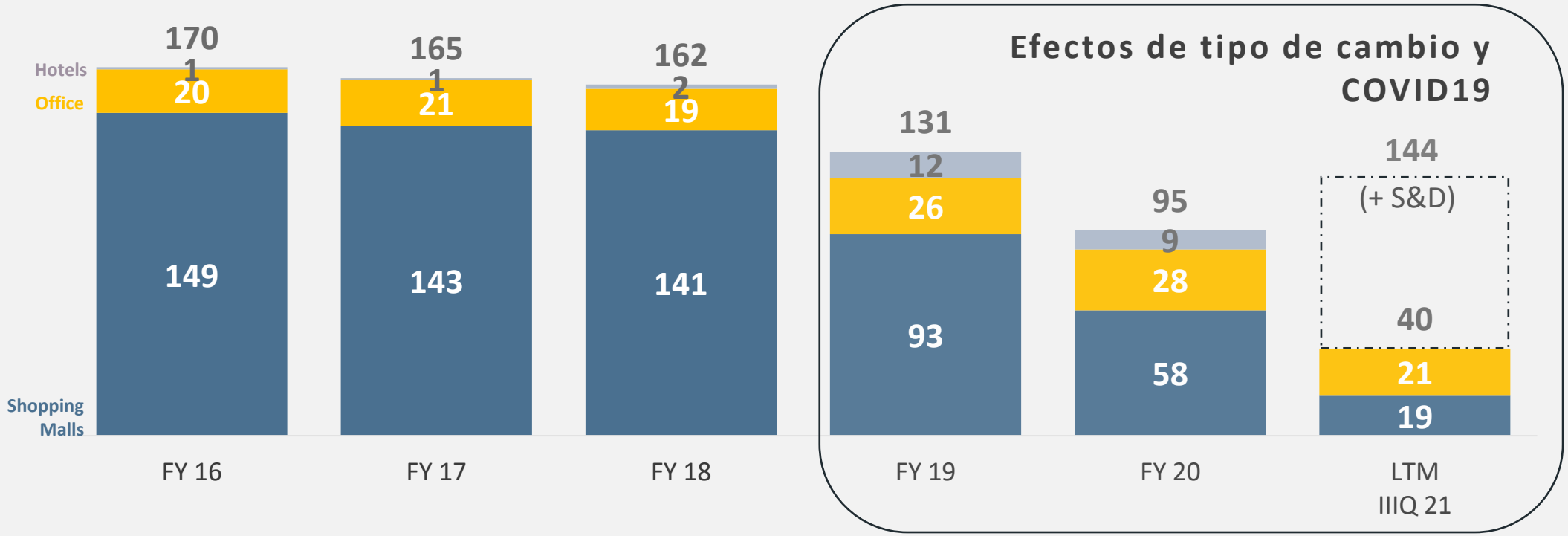
DEUDA POR PLAZO
De 55% a 22% en corto plazo



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

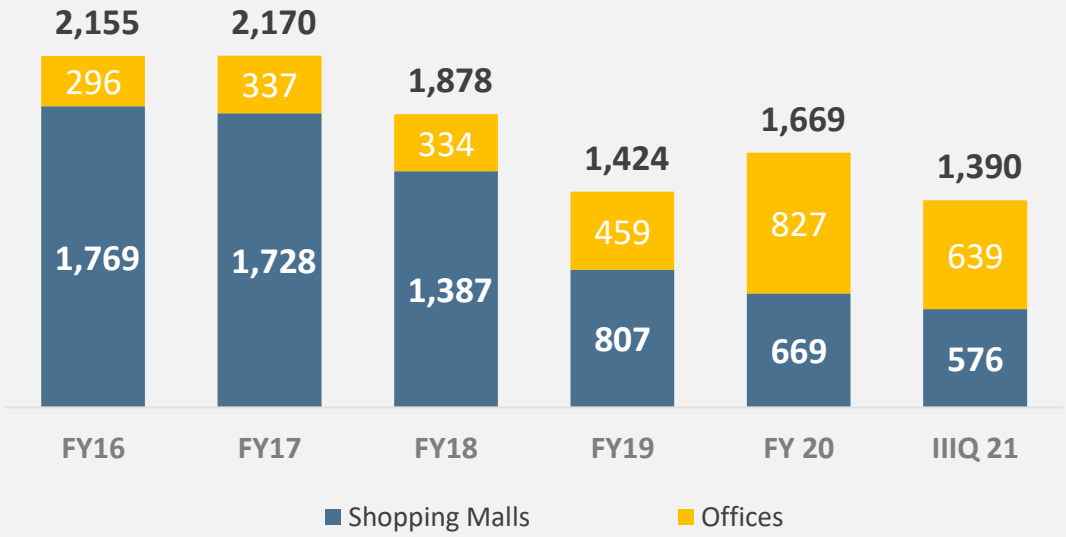
SHOPPINGS

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

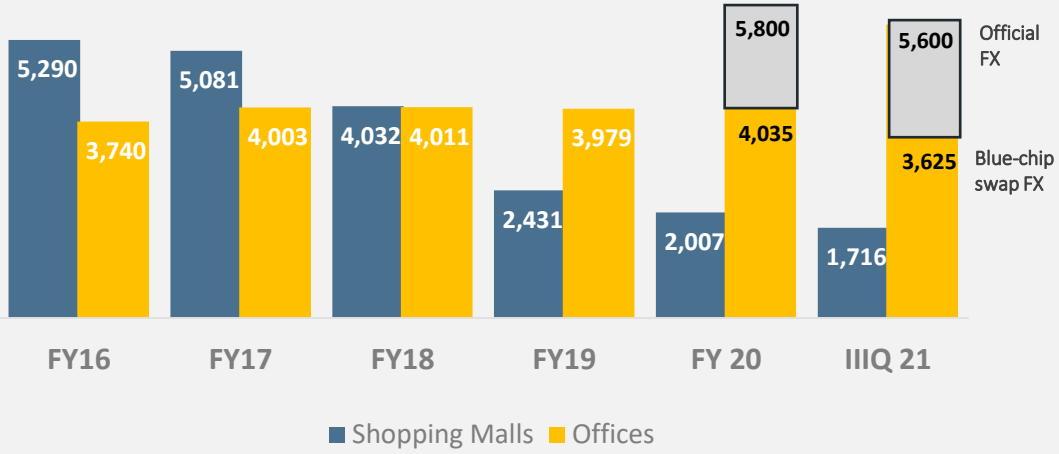
OFICINAS

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)



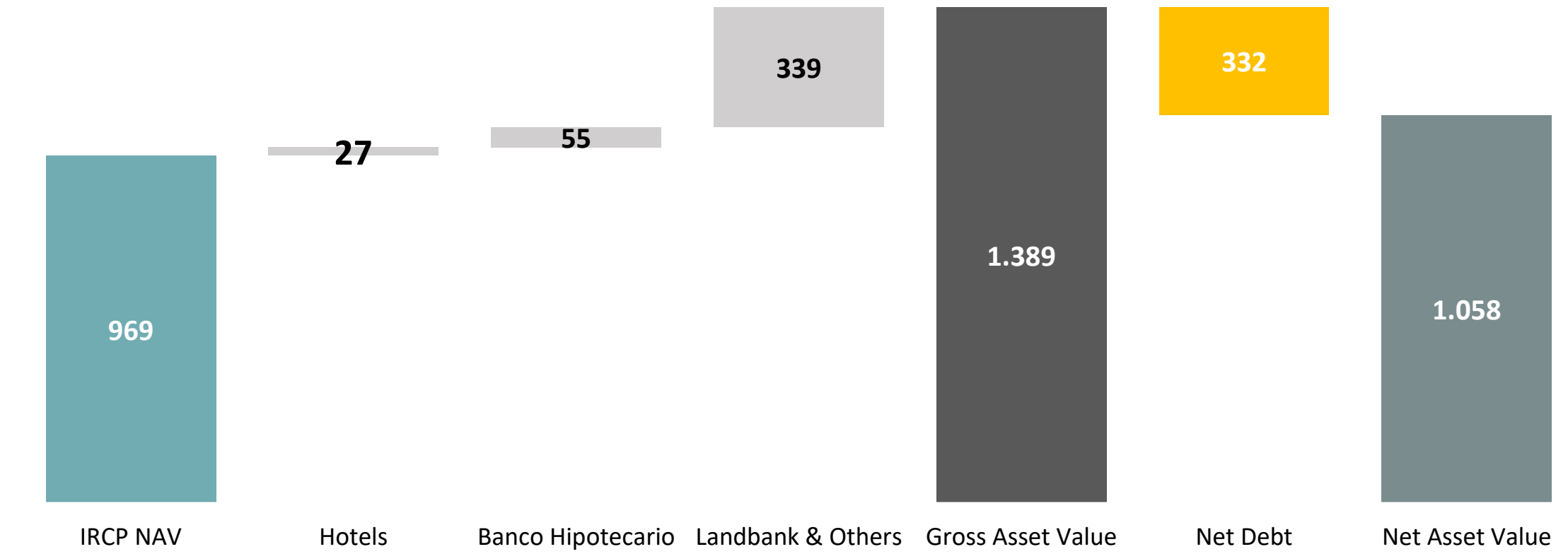
*Incluye el edificio 200 della paolera

VALOR NETO DEL ACTIVO DE IRSA

EN MILLONES DE USD OFICIALES

Mar-2021

1.389	1.058	24%
Valor bruto de los activos	Valor Neto de los activos	LTV



TRACK RECORD DEL GRUPO
EN LOS MERCADOS DE CAPITALES

 # 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

1994
IRSA IPO
BA & NY LISTING

1997
CRESUD US LISTING
Follow on
USD 92 MM

2000/1
APSA IPO (now IRCP)
BA & NY LISTING
ON CONVERTIBLES DE APSA & IRSA

2006
BRASILAGRO IPO
USD 276 MM
Company Foundation

2008
CRESUD FOLLOW ON
USD 288 MM
Expansión regional

2012
BRASILAGRO US LISTING

2016/7
LIABILITY MANAGEMENT
Tender offer bonos de IRSA
Nuevo bono IRCP **USD 360 MM**
IRCP 8% SPO **USD 138 MM**

2018/9
REFINANCIACIÓN DE DEUDA
CRESUD **USD 246 MM**
IRSA **USD 227 MM**

2020
EMISIONES LOCALES DOLLAR LINKED
USD 265 MM
CANJES ON (Norma BCRA)
USD 148 MM
COVID-19 PANDEMIC

2021
AUMENTOS DE CAPITAL
BRASILAGRO **USD 93 MM**
CRESUD **USD 45 MM**
IRSA **USD 29 MM**
EMISIONES DE DEUDA LOCAL Y CANJES ON (Norma BCRA)
USD 120 MM

CONTÁCTENOS

NUESTRA DIRECCIÓN

Della Paolera 261 Piso 9

NUESTRO EMAIL

ir@irsa.com.ar

NUESTRO TELÉFONO

(+54) 911 4323-7449

WEBSITE

www.irsa.com.ar

TWITTER

@IRSAIR