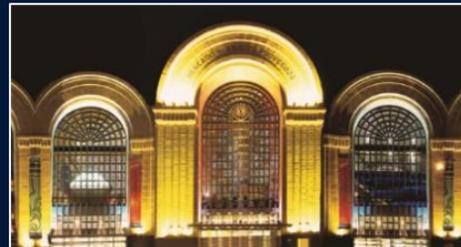
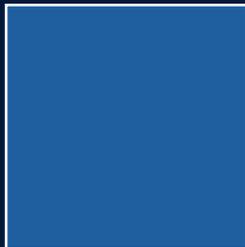
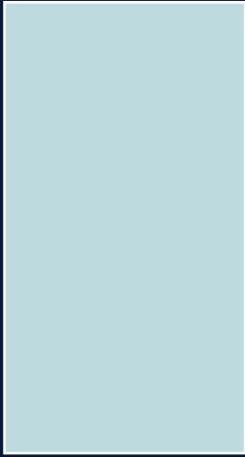




IRSA

Presentación ON Local

Julio 2020



RESUMEN DE LA OFERTA

Tamaño de la Oferta

USD 15 MM (ampliable hasta USD 300 MM)

CLASE VI

CLASE VII

Moneda:

Pesos argentinos

Dólar linked

Tasa de Interés:

BADLAR + Margen a licitar, trimestral

Fija a licitar

Vencimiento:

12 meses

18 meses

Amortización:

30% a los 9 meses y 70% al vencimiento

Bullet al vencimiento

Forma de Integración:

En efectivo en pesos

En efectivo, en pesos al tipo de cambio aplicable

Precio de emisión:

100% Valor Nominal

100% Valor Nominal

Calificación:

A2 (arg) FIX SCR S.A.

A (arg) FIX SCR S.A

Monto mínimo de suscripción:

ARS 1.000 x ARS 1,00

USD 250 x USD 1,00

- Difusión
- Licitación
- Emisión

Julio 2020						
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

Usos de los Fondos: Refinanciación de deuda

Colocadores:



ESTRUCTURA CORPORATIVA


CRESUD*
62,4%


IRSA

 **CENTRO DE OPERACIONES ARGENTINA**

CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL 

80,7%

HOTELES

RESERVAS DE TIERRA

29,9%

INVERSIONES EN USA 


IRSA
PROPIEDADES COMERCIALES

 **BANCO Hipotecario**

100%
Indirectamente


IDB
UNLOCKING POTENTIAL

83,7%
Directa e Indirectamente


DIC
DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

*CRESUD posee adicionalmente 2,6% de acciones de IRCP



62.4%

Centro de Operaciones Argentina

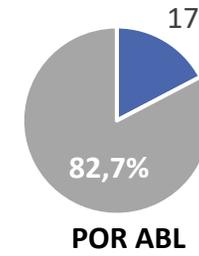
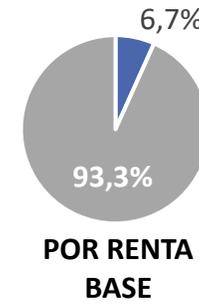
PORTFOLIO PREMIUM DE SHOPPING MALLS



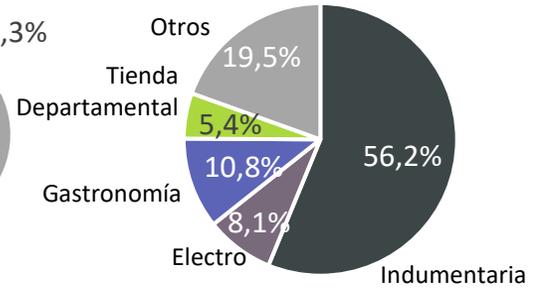
TENANT MIX ATOMIZADO Y DIVERSO

Con baja incidencia de tiendas departamentales

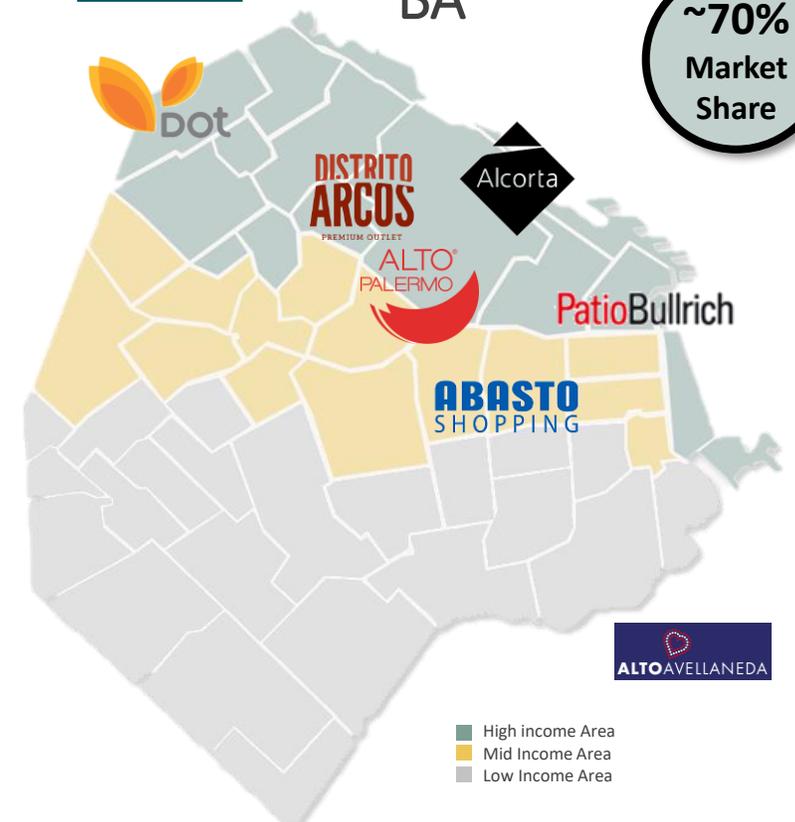
TOP FIVE EN VENTAS



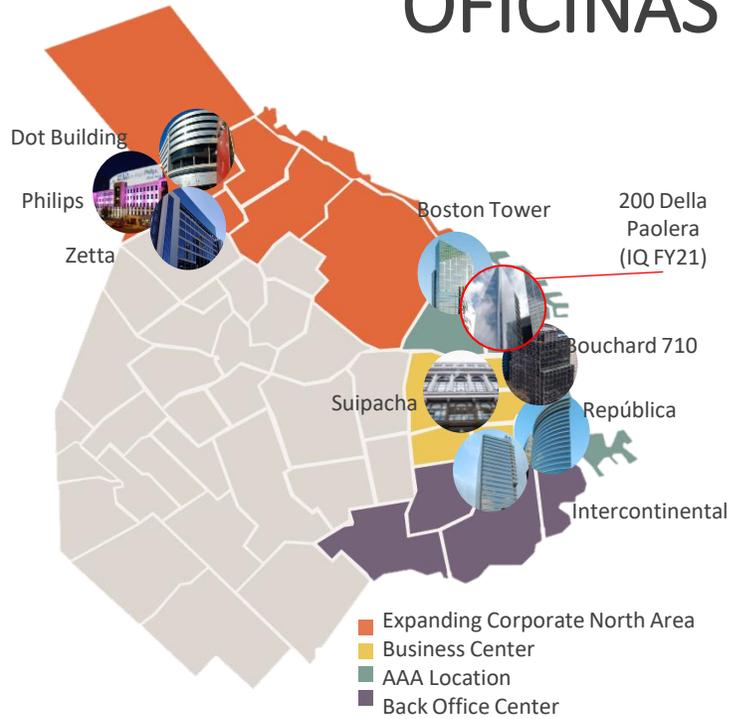
VENTAS POR RUBRO



Soleil Premium OUTLET

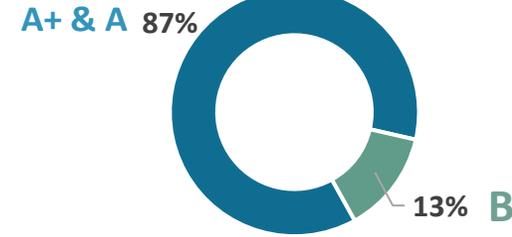


EDIFICIOS DE OFICINAS



PORTFOLIO PREMIUM

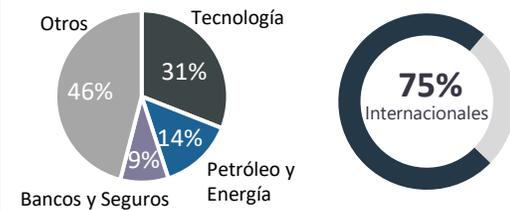
Superficie por clase



9 EDIFICIOS
143.000 m2 ABL



LOCATARIOS PREMIUM



Intercontinental



3 HOTELES PREMIUM

Libertador



Llao Llao

Intercontinental
Ciudad de Buenos Aires

Libertador
Ciudad de Buenos Aires

Llao Llao Resort
Ciudad de Bariloche

313
habitaciones

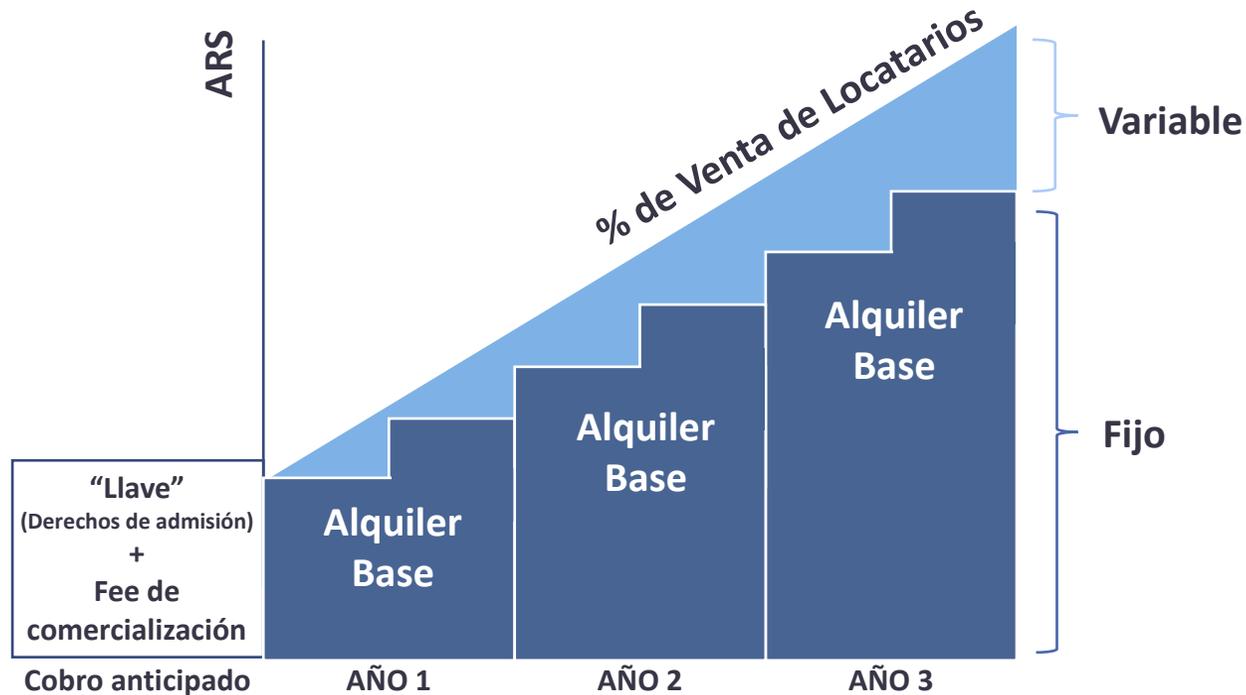
200
habitaciones

205
habitaciones

MODELO DE INGRESOS DE PROPIEDADES DE RENTA

PARA CONTRATOS EN SHOPPING MALLS Y EDIFICIOS DE OFICINAS

SHOPPING MALLS



OFICINAS



ALQUILER FIJO Y VARIABLE

La compañía recauda el valor más alto entre un % de las ventas mensuales de los locatarios y un alquiler fijo mínimo



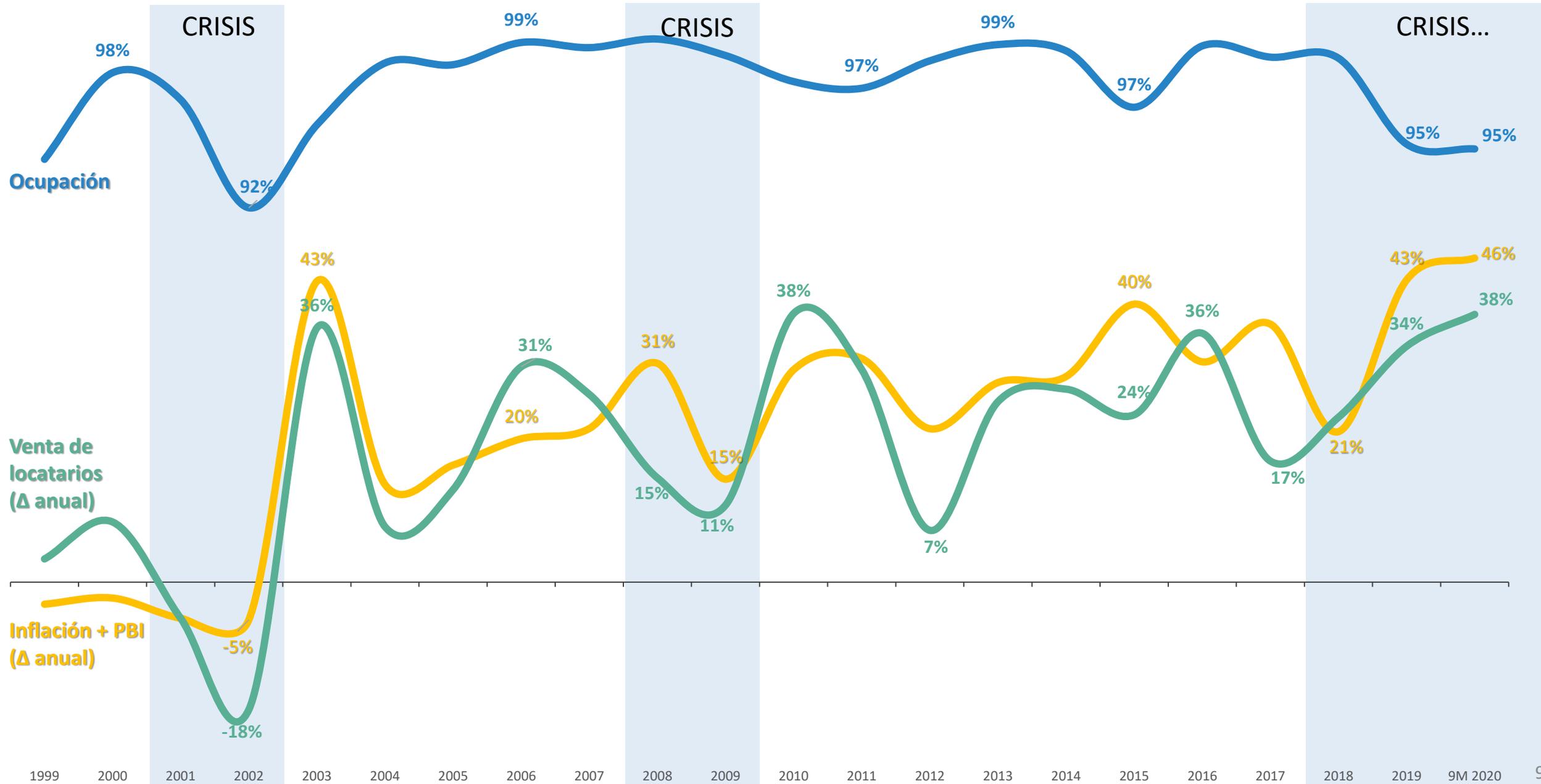
OTROS INGRESOS

26% de los ingresos totales proviene de derechos de admisión (“Llave”), fee de comercialización, góndolas, estacionamiento y publicidad no tradicional

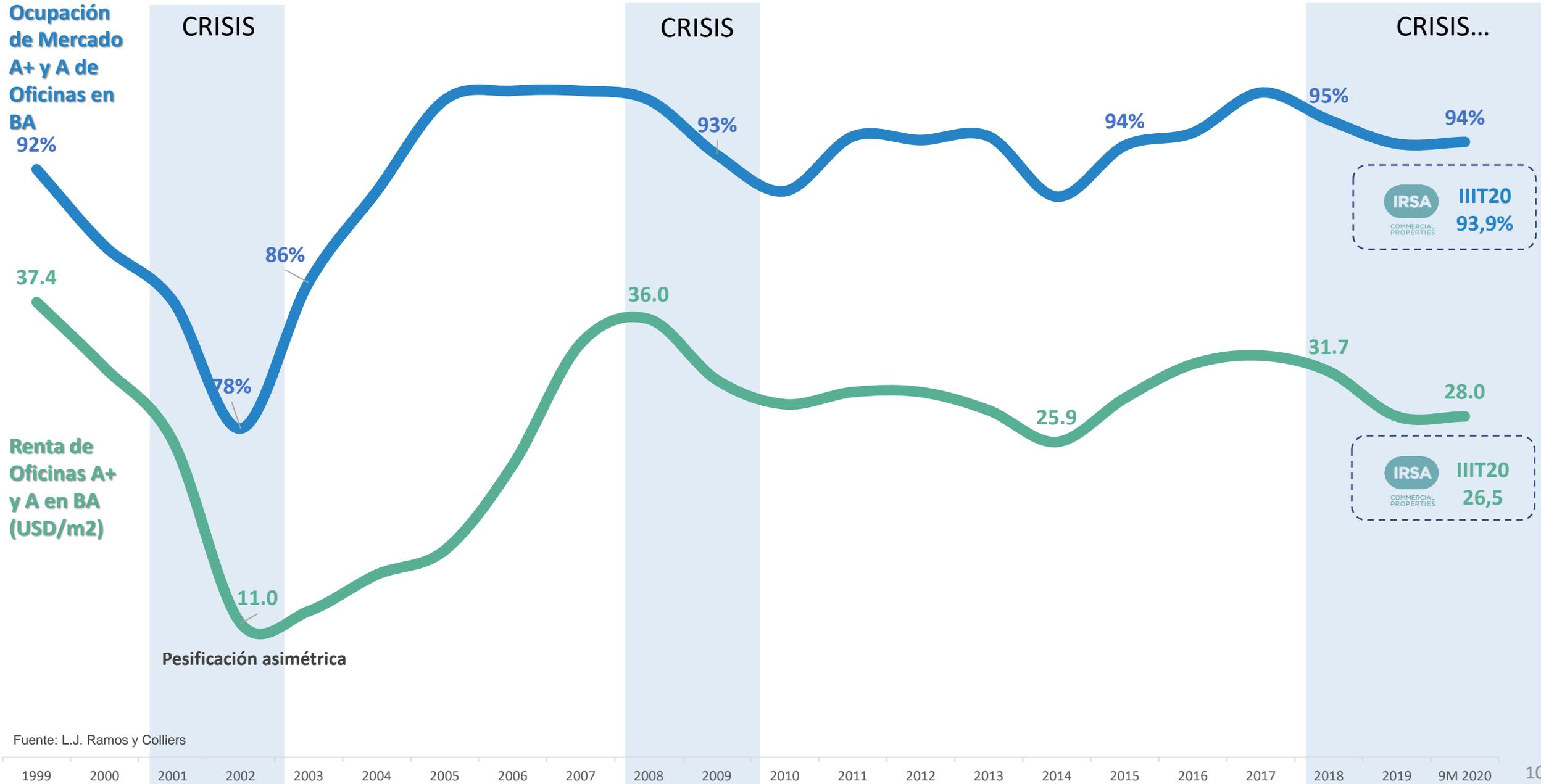
CONTRATOS DE ALQUILER

- 3 años de plazo promedio
- US Dollar linked
- Tarifas para renovación de contratos se negocian en condiciones de mercado

SHOPPING CENTERS – 20 AÑOS DE PERFORMANCE OPERATIVA

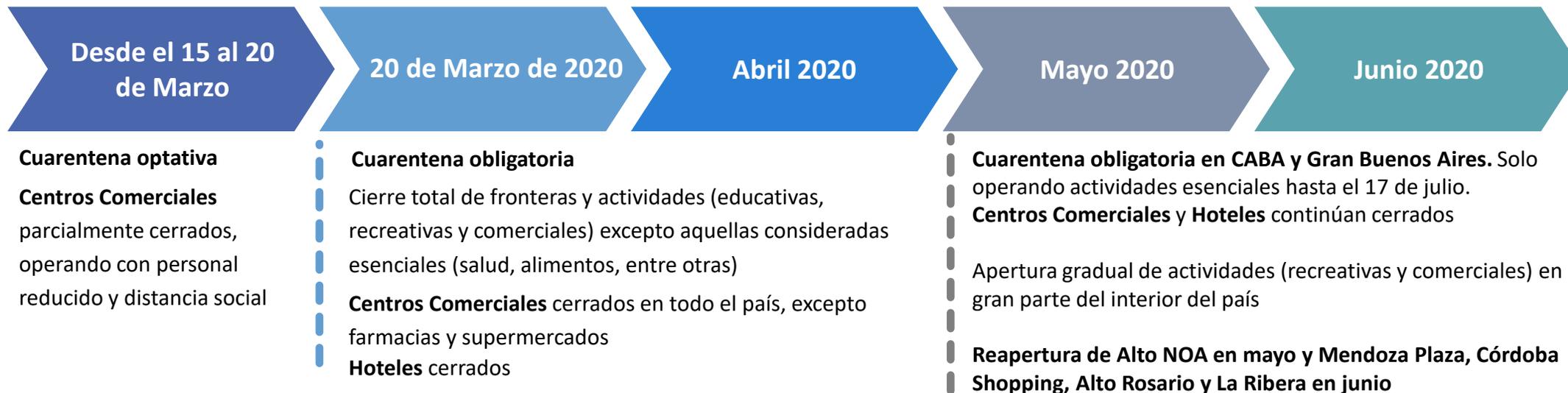


EDIFICIOS DE OFICINAS - 20 AÑOS DE PERFORMANCE OPERATIVA



COVID-19 EN ARGENTINA

MEDIDAS TOMADAS POR EL GOBIERNO Y LA COMPAÑÍA



La Compañía ha establecido un plan con varias medidas con el objetivo de preservar la salud de sus empleados, contener la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos en nuestras operaciones.

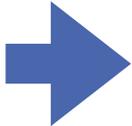
- **Comité de Prevención y Crisis;**
- **Home office para nuestros empleados**
 - Aquellos considerados como parte de los grupos de riesgo definidos por el Ministerio de Salud;
 - Home office para nuestros empleados corporativos en las oficinas de Buenos Aires;
- **Plan de Contingencia** para respaldar las operaciones de la Compañía

COVID-19 EN ARGENTINA

IMPACTO EN NUESTRO NEGOCIO



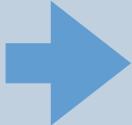
CENTROS COMERCIALES



Operaciones cerradas desde el 20 de marzo. La compañía decidió no cobrar la renta base y el FPC durante abril, mayo y junio de 2020 para apoyar a los locatarios y priorizar la relación de largo plazo. Solo se cobraron las expensas.



OFICINAS



Se facturaron ingresos con normalidad durante los meses de abril, mayo y junio 2020.



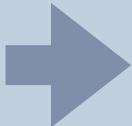
HOTELES



Cerrados desde el 20 de marzo. Sólo el Hotel Intercontinental Hotel se encuentra trabajando bajo un plan de contingencia y emergencia.



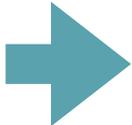
GASTOS



Recorte de gastos y servicios no esenciales
Recorte de gastos de seguridad social y otras cargas impositivas.



CAPEX



Las obras en Catalinas (“200 Della Paolera”) y Alto Palermo se suspendieron durante la cuarentena. Hasta la fecha, la actividad de construcción opera con restricciones.



GARANTIZADO POR CONTRATO



Situación pre Covid-19 (6M FY20)

Trabajando junto con nuestros locatarios brindándoles todo nuestro apoyo y ayuda en esta situación sin precedentes

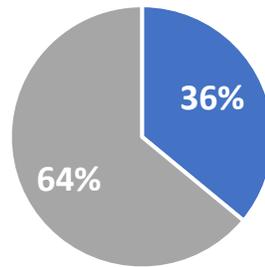
REAPERTURA DE SHOPPINGS EN EL INTERIOR

DE ACUERDO CON EL PROTOCOLO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES

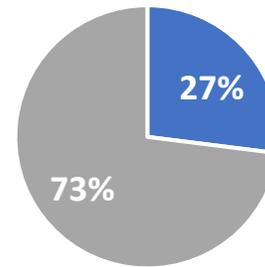


PARTICIPACIÓN EN EL TOTAL DEL PORTFOLIO

POR ABL



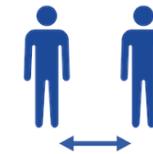
POR VENTAS
(9M 20)



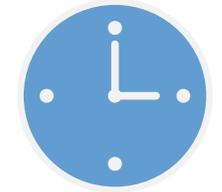
PROTOCOLO DE REAPERTURA



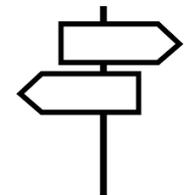
ESTRICTAS MEDIDAS DE
SEGURIDAD E HIGIENE



DISTANCIAMIENTO
SOCIAL



TRÁFICO y HORARIOS
REDUCIDOS



COMUNICACIÓN,
CAPACITACIÓN E INCENTIVOS



RESERVAS

Y OTRAS INVERSIONES

1,5 MM m2 en reserva

Capacidad para duplicar el portafolio comercial actual





SANTA MARÍA DEL PLATA (Ciudad de BA)

Aprobaciones pendientes



~700.000 m²

Real Estate Premium a desarrollarse en la mejor ubicación de CABA





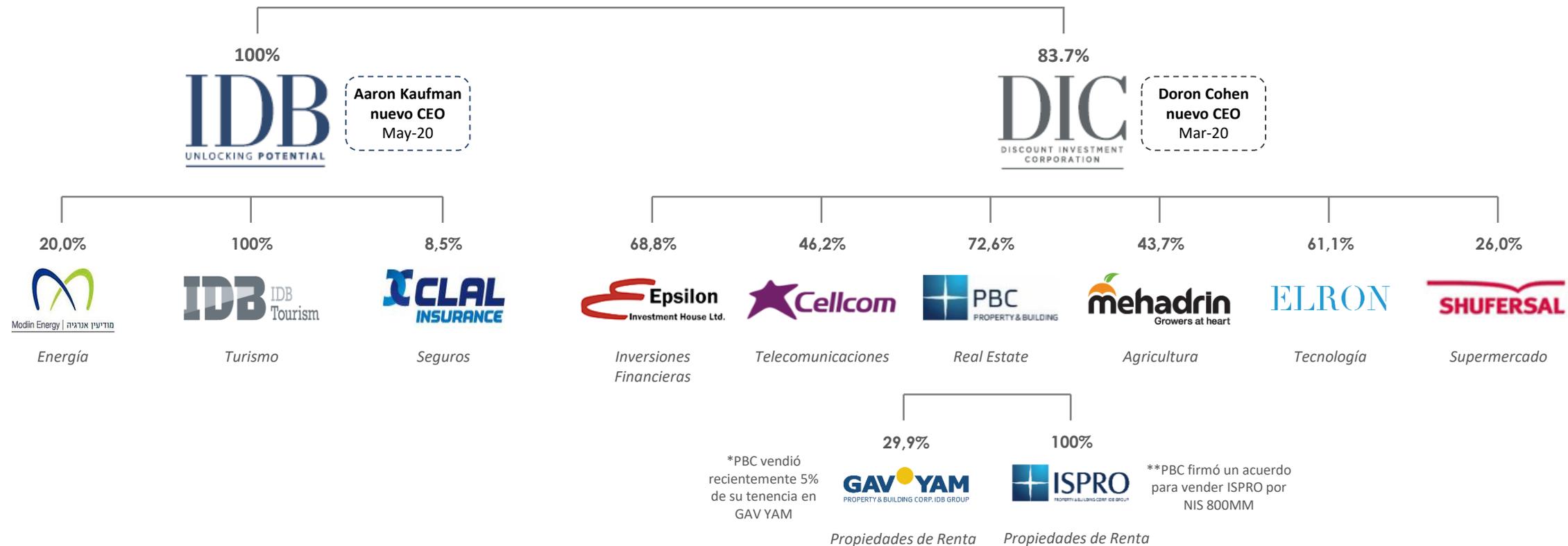
Centro de Operaciones Israel

CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL

ESTRUCTURA CORPORATIVA ACTUAL



Directa e Indirectamente*

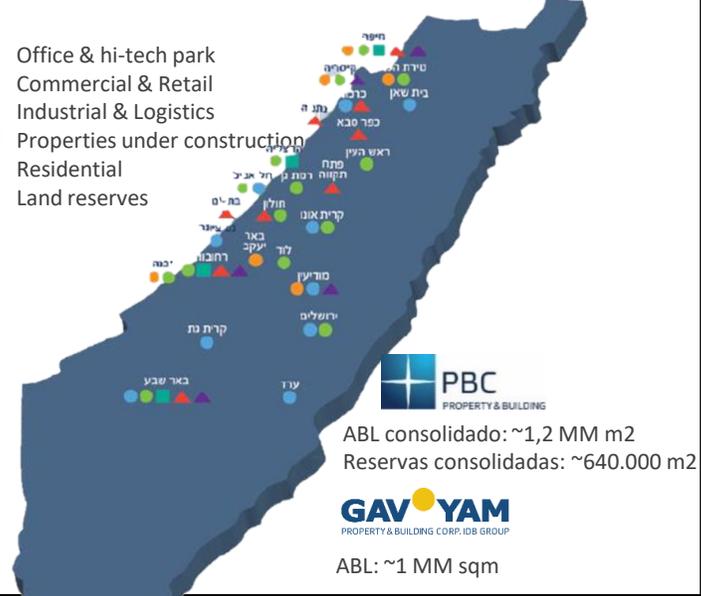


* Existe un préstamo intercompany sin recurso entre Dolphin (prestatario) e IDB (prestamista) debido a la transferencia de acciones de DIC. Este préstamo está garantizado con acciones DIC vendidas.



COMPAÑÍAS DE REAL ESTATE LÍDERES EN ISRAEL

- Office & hi-tech park
- Commercial & Retail
- Industrial & Logistics
- Properties under construction
- ▲ Residential
- ▲ Land reserves



ABL consolidado: ~1,2 MM m2
Reservas consolidadas: ~640.000 m2



ABL: ~1 MM sqm

Gav-Yam O2 (Oficinas)
Herzliya



Matam Park (Oficinas)
Haifa



Gav-Yam Park (Oficinas)
North Herzliya



HSBC Building (Oficinas)
Manhattan – New York

ACTIVOS EN USA: 142.000 m2

Principales locatarios de oficinas:



Tivoli Village (Centro Comercial)
Las Vegas



CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL

PRINCIPALES SUBSIDIARIAS DE DIC



LÍDERES EN REAL ESTATE

- 1,2 millones m2 de renta en Israel
- 680.000 m2 en reservas de tierra
- 142.000 m2 en USA

COVID-19: IMPACTO NEUTRAL

Contratos de oficinas y centros logístico: funcionando con normalidad

Reapertura reciente de Centros Comerciales



COMPAÑÍA LÍDER DE SUPERMERCADOS

- 338 locales en Israel
- Dueña de un portfolío de real estate de ~NIS 3 bn
- Marca propia: 25% de ventas totales
- Venta online: 14% de ventas totales

COVID-19: IMPACTO POSITIVO EN CORTO PLAZO

Récord de ventas con fuerte incremento de ventas online.

Se espera que la tendencia se mantenga durante IIQ20 (abril-junio)



PRINCIPAL PRODUCTOR Y EXPORTADOR DE CÍTRICOS Y PALTAS

- Principal proveedor de palta del hemisferio norte a Europa
- 3.610 hectáreas operadas

COVID-19: IMPACTO NETO POSITIVO

Negocio operando casi con normalidad.

Aumento de precios de los productos por baja de oferta y demanda sostenida. Venta directa a supermercados.



MAYOR GRUPO DE TELECOMUNICACIONES

- ~3 millones de suscriptores
- 26% de market share
- Servicio ISP para 685.000 mil hogares
- Más de 195.000 suscriptores de TV paga

COVID-19: IMPACTO NEGATIVO PARCIAL

Se observa una caída moderada en ingresos principalmente por roaming y venta de dispositivos.

Reducción de costo laboral por suspensiones y de gastos de marketing.



LÍDER EN INVERSIÓN EN EMPRESAS EN ETAPA TEMPRANA

- Especializados en dispositivos médicos, ciberseguridad y tecnología de la información

COVID-19: SIN IMPACTO EN CORTO PLAZO

CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL – SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE MARZO DE 2020 – MILLONES DE USD

527,7 **IDB**
Deuda Financiera Neta

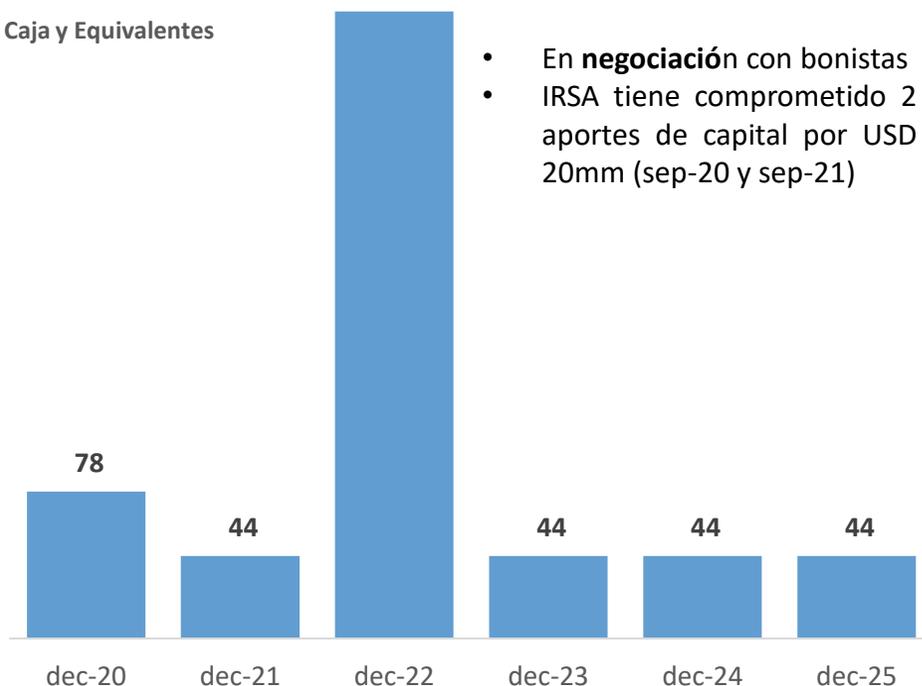
857,7 **DIC**
Deuda Financiera Neta

57

Caja y Equivalentes

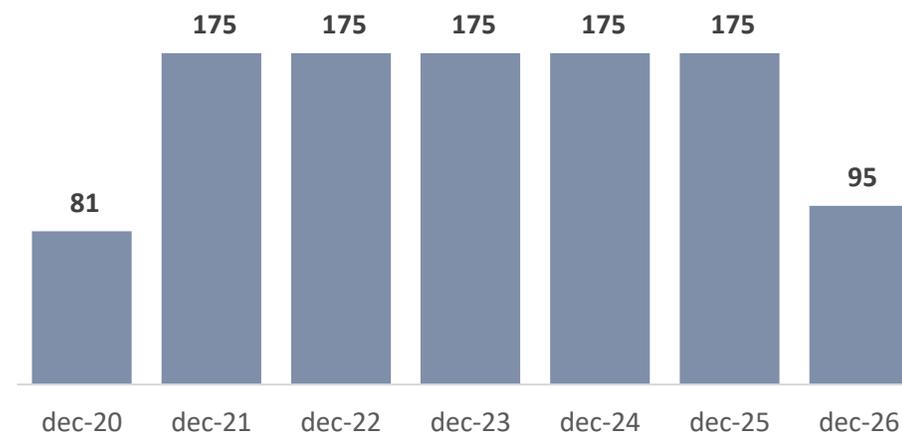
332

- En **negociación** con bonistas
- IRSA tiene comprometido 2 aportes de capital por USD 20mm (sep-20 y sep-21)



193

Caja y Equivalentes





Performance Operativa y Financiera



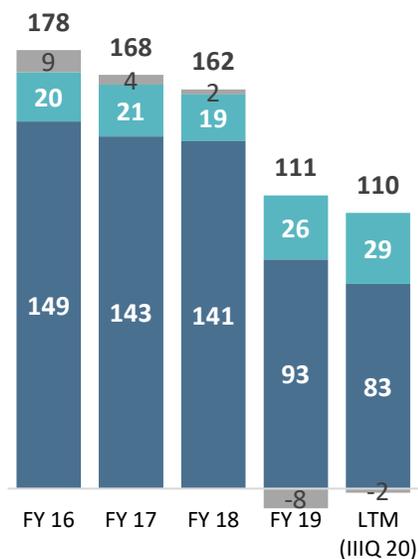
IRCP - FREE CASH FLOWS HISTÓRICOS

MILLONES DE USD

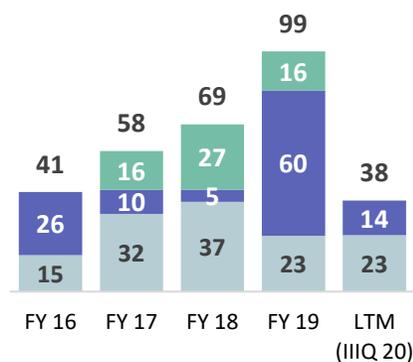
154,8 EBITDA Ajustado
Promedio FY16-FY19

37,4 FCF
Promedio FY16-FY19

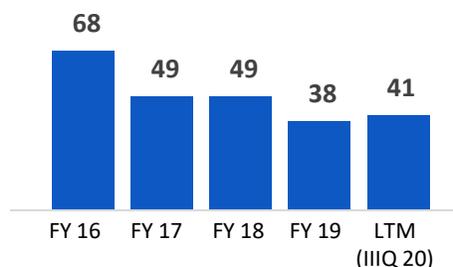
33,4 Dividendos
Promedio FY16-FY19



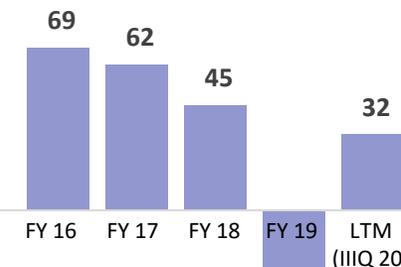
EBITDA Ajustado



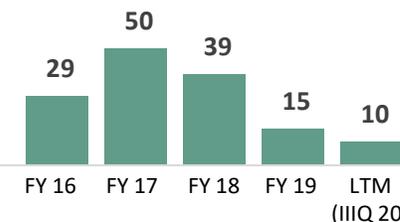
CAPEX¹



Intereses Pagados + Impuesto a las Ganancias



FCF



Dividendos

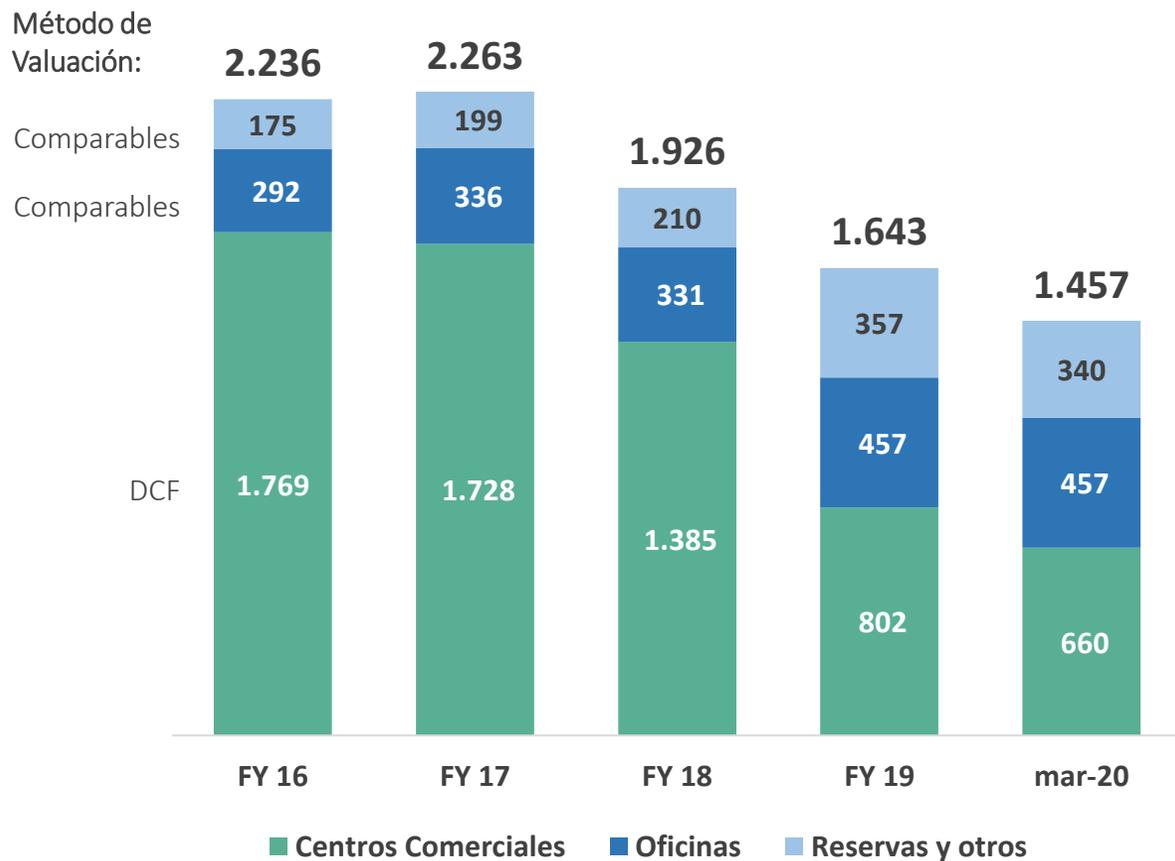
1. Incluye "200 Della Paolera" (Catalinas)
 2. LTM al 31 de marzo de 2020. Tipo de cambio ajustado promedio: \$63,23

IRCP - VALOR DE LOS ACTIVOS

VALOR RAZONABLE SEGÚN ESTADOS CONTABLES AL CIERRE DE CADA PERÍODO

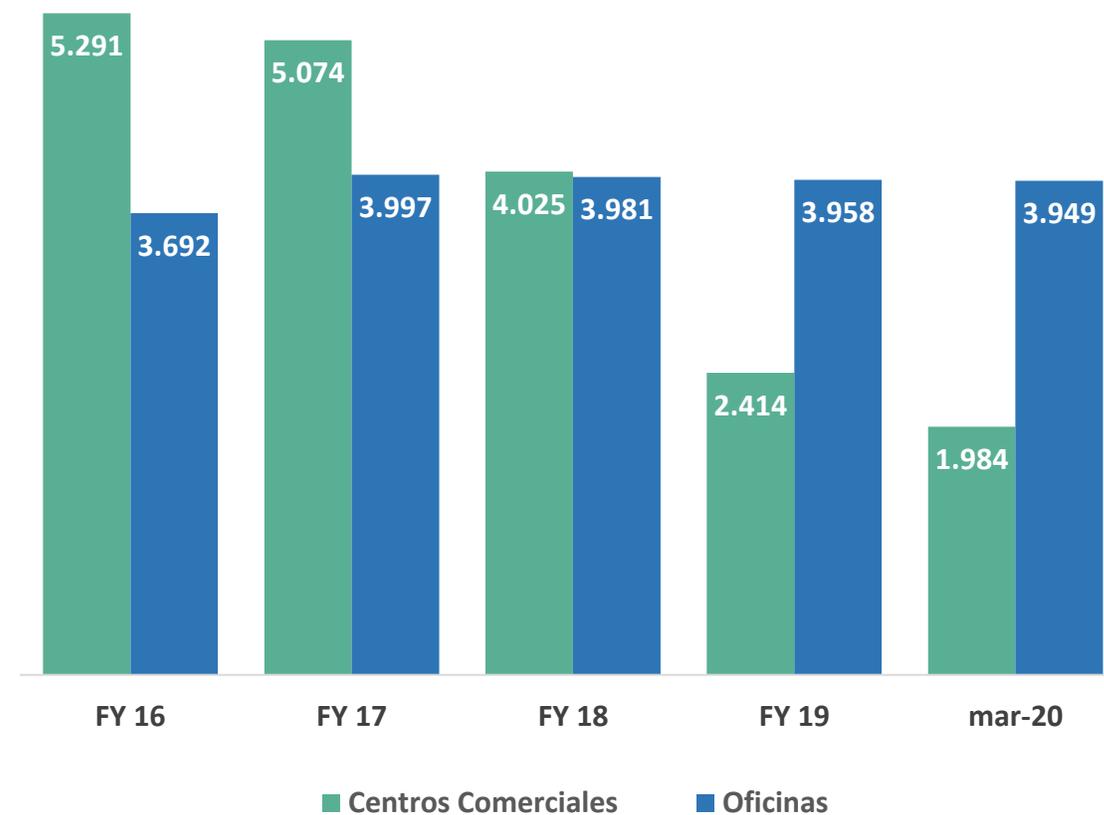
EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO

(USD MILLONES)



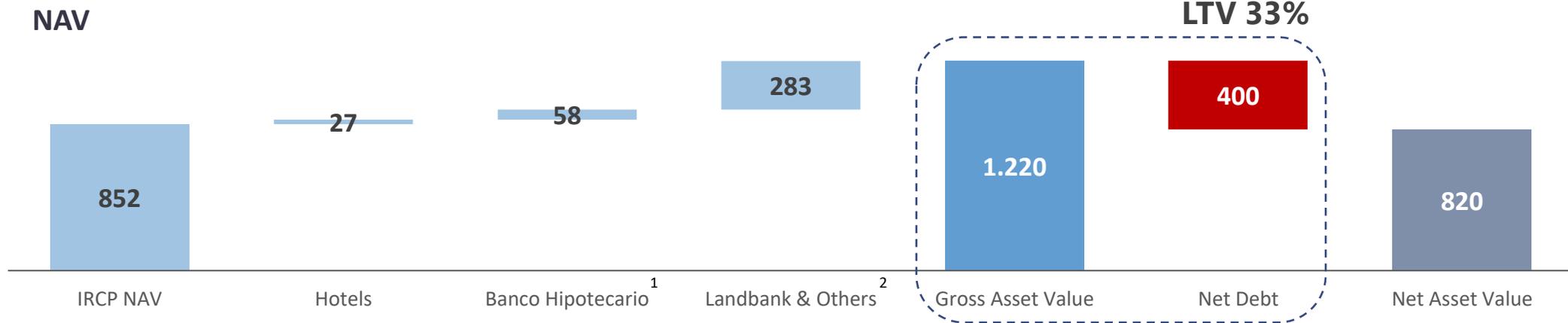
EVOLUCIÓN POR M2

(USD)



IRSA – POSICIÓN FINANCIERA

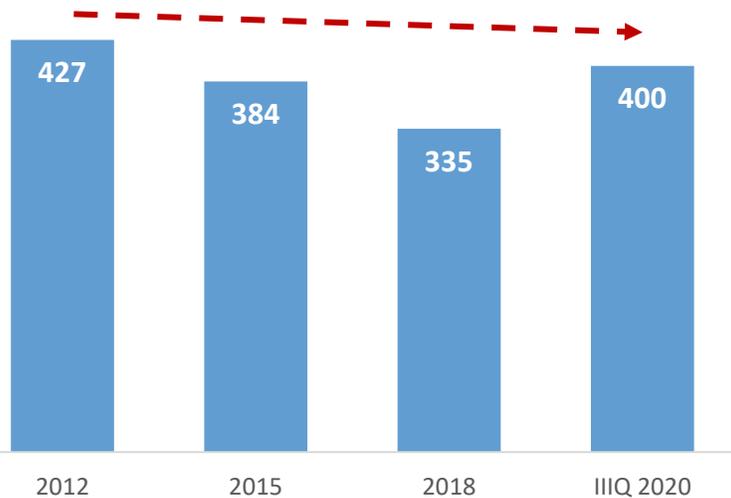
AL 31 DE MARZO DE 2020 - USD MILLONES



1. Valor libros al 31 de marzo de 2020

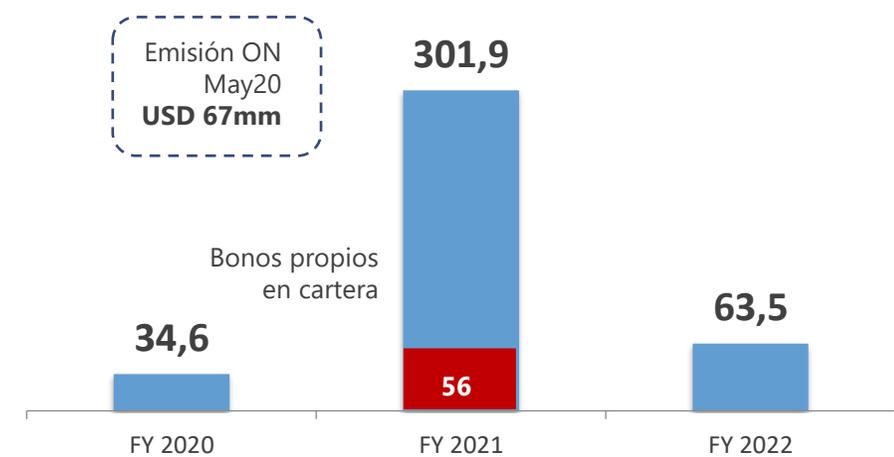
2. Valor libros al 31 de marzo de 2020, "Otros" incluye la inversión en Condor Hospitality Trust e Israel a valor de mercado (no incluye IDBD)

EVOLUCIÓN DE DEUDA BRUTA



Deuda	Monto	Vto.
Deuda de Corto Plazo	31,7	<360 días
Clase II 2020 (USD)	71,4	Jul 2020
Clase II 2020 (CLP)	37,2	Ago 2020
Clase I 2020	181,5	Nov 2020
Deuda Intercompany*	54,7	
Otra Deuda	23,5	
DEUDA BRUTA	400,0	

ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA



* Mutuo con IRCP de la línea disponible por hasta USD180 millones.

El 31 de octubre de 2019, la Asamblea de Accionistas acordó una ampliación de Capital, garantizando los derechos de preferencia.

TRACK RECORD DEL GRUPO EN LOS MERCADOS DE CAPITAL



CANTIDAD DE TRANSACCIONES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 17bn



VEHÍCULOS LISTADOS DEL GRUPO

13

New York, Buenos Aires, Sao Paulo y Tel Aviv



HISTORIA DE NON-DEFAULT

Aún en la peor crisis de Argentina (2001)



IRSA IPO

Listada en BA & NY

1994

CRESUD LISTADA EN USA

Follow on
USD 92 MM

1997



APSA IPO (actualmente IRCP)

Listada en BA & NY

APSA & IRSA
ONs CONVERTIBLES

2000/1

BRASILAGRO IPO

USD 276 MM
Fundación de la Compañía

2006



2008

BRASILAGRO
LISTADA EN USA

CRESUD
FOLLOW ON

USD 288 MM
Expansión regional

2012



LIABILITY
MANAGEMENT

Tender offer de bonos de IRSA
Nueva ON IRCP USD 360 MM
IRCP 8% SPO USD 138 MM

2016/7

REFINANCIACIÓN
DE DEUDA

CRESUD USD 246 MM
IRSA USD 227 MM

2018/9



IRSA

Gracias!

