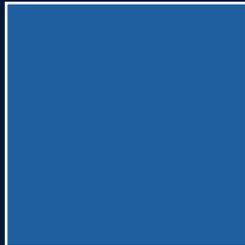
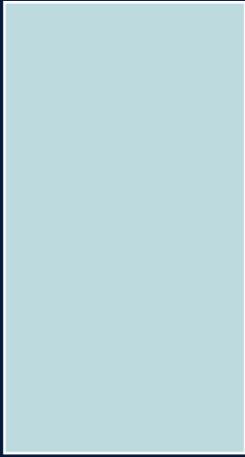




IRSA

Presentación Canje ON Clase I

Octubre 2020



RESOLUCIÓN BCRA “A” 7106

- La **Comunicación “A” 7106** restringe el acceso al Mercado de Cambios para obtener dólares estadounidenses para el pago de vencimientos de deuda.
- Las Compañías que registren **vencimientos de capital entre el 15.10.2020 y el 31.03.2021** debieron presentar ante el BCRA un detalle de un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios:
 - que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado.
 - que el resto del capital sea refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años.
- La **Clase I de IRSA**, por un monto de **USD 181,5 millones**, se encuadra dentro de este período normativo, dado su **vencimiento el 15.11.2020**.

CANJE ON IRSA CLASE I – USD 181,5mm – 10% – Nov 20



OPCIÓN A

... al menos **USD 0,50 en efectivo** y el remanente en una nueva emisión (**CLASE VIII**)

CLASE VIII

Dólares estadounidenses
100% Valor Nominal

Fija 10% - Pagos trimestrales

Tres pagos anuales iguales, 36 meses

En especie, en canje de ON CLASE I existente

USD 108,9 millones

Buenos Aires

Por cada USD 1 que se presente en canje, recibirá los intereses devengados hasta la fecha de liquidación y...

OPCIÓN B

...**Early bird** (hasta 30/10/20) 2% en ARS y una nueva emisión (**CLASE IX**)

CLASE IX

Dólares estadounidenses
100% Valor Nominal

Fija 10% - Pagos trimestrales

Bullet al vencimiento (1/3/23), ~27 meses

En especie, en canje de ON CLASE I existente y/o en efectivo, en dólares estadounidenses

USD 108,9 millones (ampliable a USD 181,5 millones)

Nueva York

MONEDA Y PRECIO DE EMISIÓN

TASA DE INTERÉS

AMORTIZACIÓN Y VENCIMIENTO

FORMA DE INTEGRACIÓN

MONTO MÁXIMO DE LA CLASE

DOMICILIO DE PAGO

El canje de la ON implica el consentimiento a las Modificaciones Esenciales y/o a las Modificaciones No Esenciales.

CANJE ON IRSA CLASE I – USD 181,5mm – 10% – Nov 20

ESCENARIOS*



OPCIÓN A

OPCIÓN B



* Se asume que la CLASE IX se integra solo con canje, sin nuevos suscriptores.

CANJE ON IRSA CLASE I – USD 181,5mm – 10% – Nov 20

INFORMACIÓN ADICIONAL DE LA OFERTA



* La fecha de licitación será informada en un aviso complementario durante el período del canje.

CALIFICACIÓN

A (arg)

FixScr
affiliate of Fitch Ratings

AGENTE DE CANJE



CAJA DE VALORES

COLOCADORES



IRSA

LÍDER EN REAL ESTATE EN ARGENTINA

- ✓ 30 años de adquisiciones, desarrollos y operaciones inmobiliarias en Argentina.
- ✓ 25 años cotizando en NYSE y de acceso a los mercados de capitales.
- ✓ Management con probada experiencia en la industria.
- ✓ Real Estate en Argentina como refugio de valor - activos denominados en dólares.



PROPIEDADES DE RENTA

- Accionista controlante de IRCP (BYMA:IRCP ; NASDAQ:IRCP), líder en Centros Comerciales y Oficinas en el país.
- Dueño de 3 hoteles premium en Argentina e inversión en CONDOR, REIT hotelero en US.



(BYMA:CRES ; NASDAQ:CRESY)

62,4%



IRSA

(BYMA:IRSA ; NYSE:IRS)



PROPIEDADES PARA DESARROLLO

- ~20 mm m2 de reservas de tierras premium para futuros desarrollos. Capacidad para duplicar el portfolio de renta.
- Propietaria de Santa María del Plata - 700mil m2 premium en Puerto Madero (BA).
- Inversión en Banco Hipotecario - futuras sinergias con el desarrollo del crédito hipotecario en el país.

80,7%



PROPIEDADES
COMERCIALES

(BYMA:IRCP ; NASDAQ:IRCP)

HOTELES

RESERVAS DE
TIERRA

29,9%



18,9%



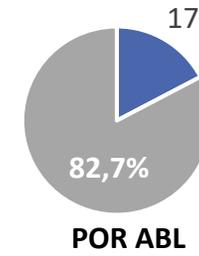
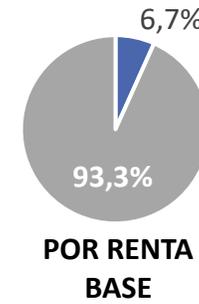
PORTFOLIO PREMIUM DE SHOPPING MALLS



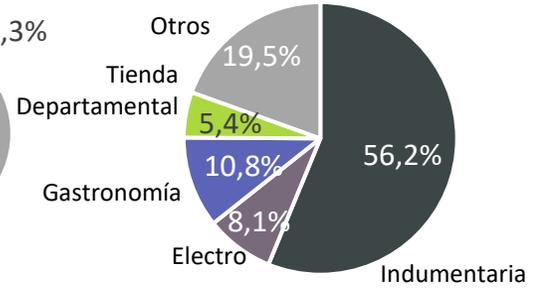
TENANT MIX ATOMIZADO Y DIVERSO

Con baja incidencia de tiendas departamentales

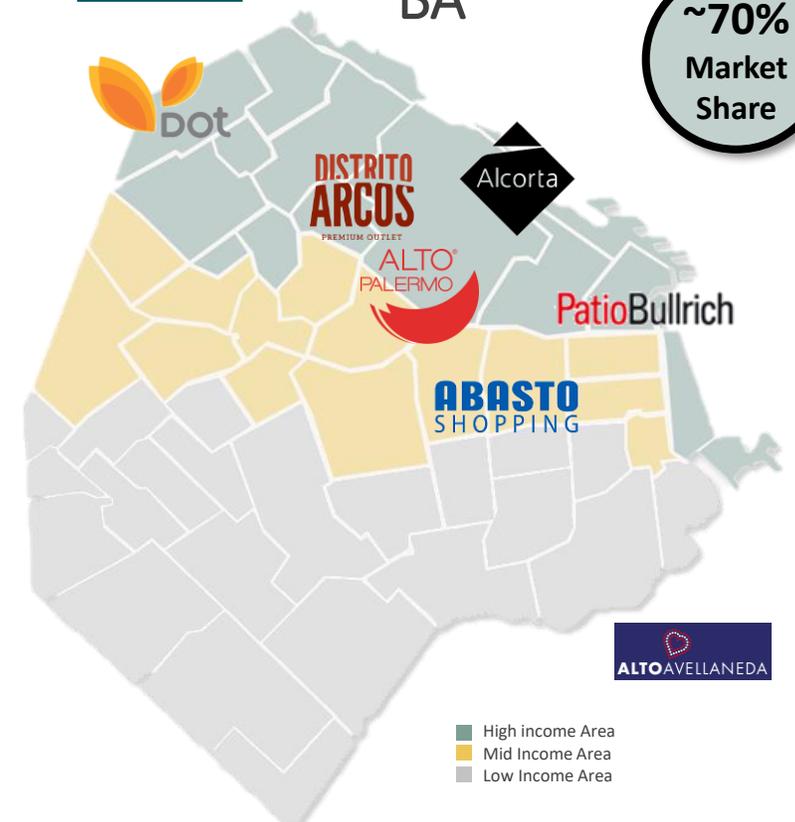
TOP FIVE EN VENTAS



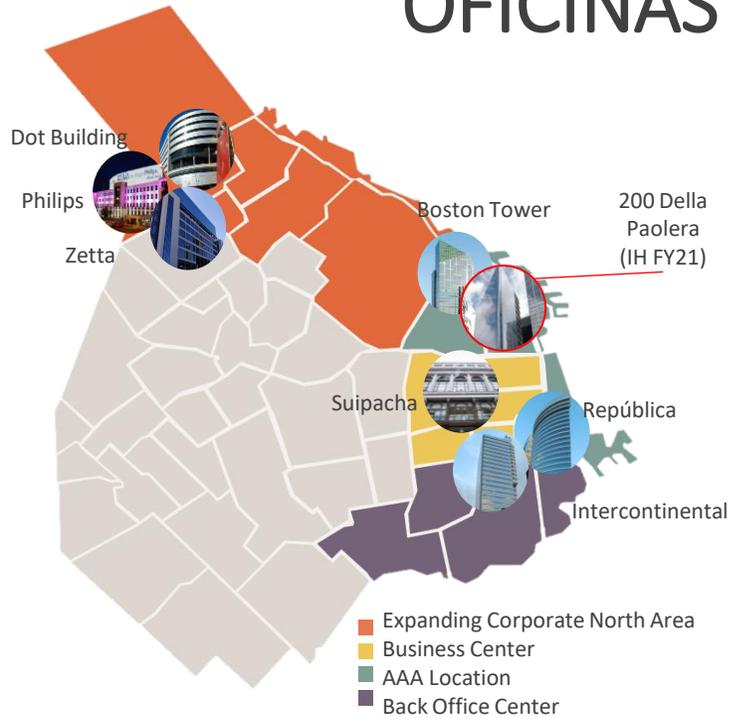
VENTAS POR RUBRO



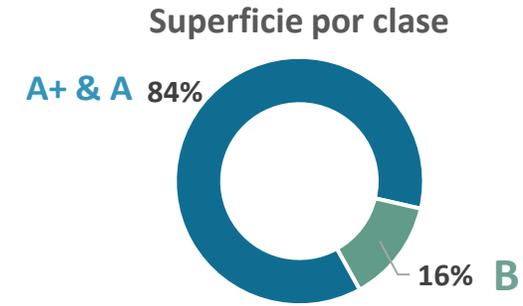
Soleil Premium Outlet



EDIFICIOS DE OFICINAS



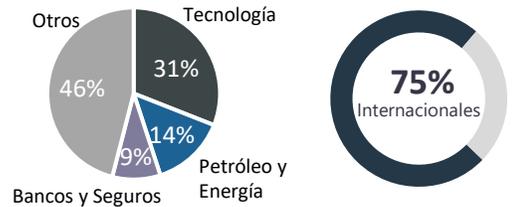
PORTFOLIO PREMIUM



8 EDIFICIOS
121.000 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

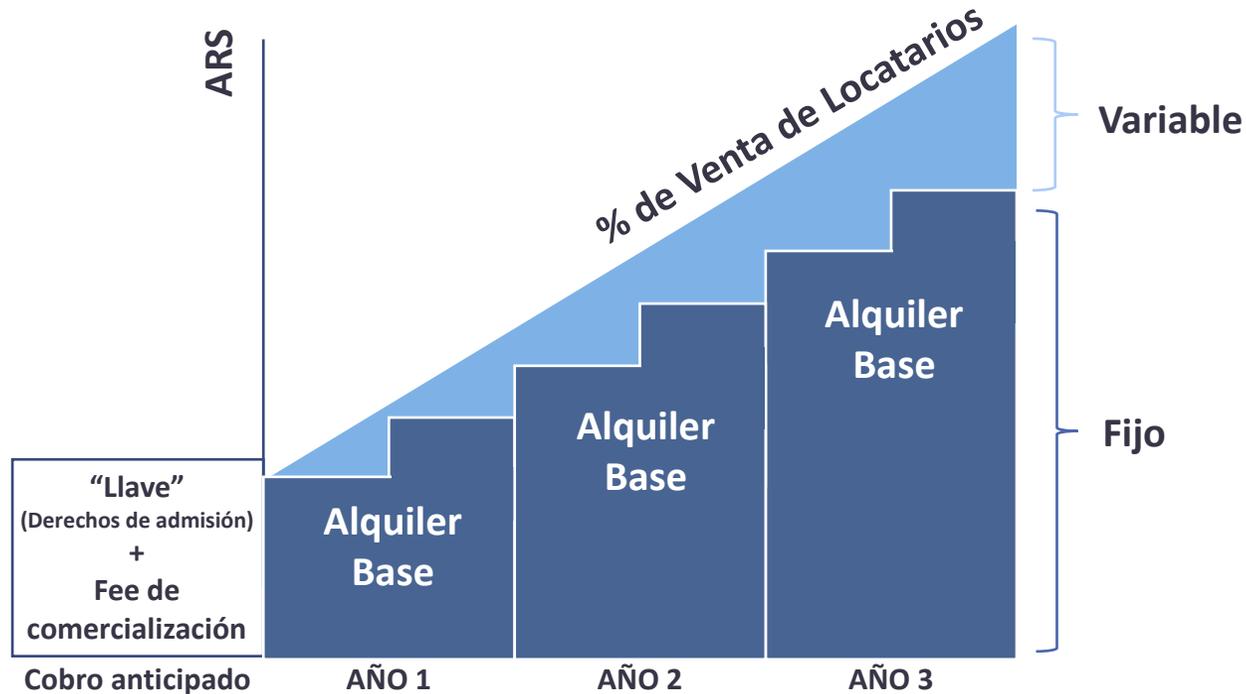
200
habitaciones

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

COVID-19 EN ARGENTINA

IMPACTO EN NUESTRO NEGOCIO



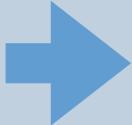
CENTROS COMERCIALES



Operaciones cerradas desde el 20 de marzo. La compañía decidió no cobrar la renta base y el FPC desde abril hasta el 30 de septiembre 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 la cuarentena.



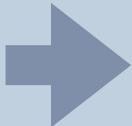
HOTELES



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



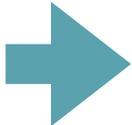
GASTOS



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. Actualmente la actividad de la construcción se restableció con ciertas restricciones.



GARANTIZADO POR CONTRATO

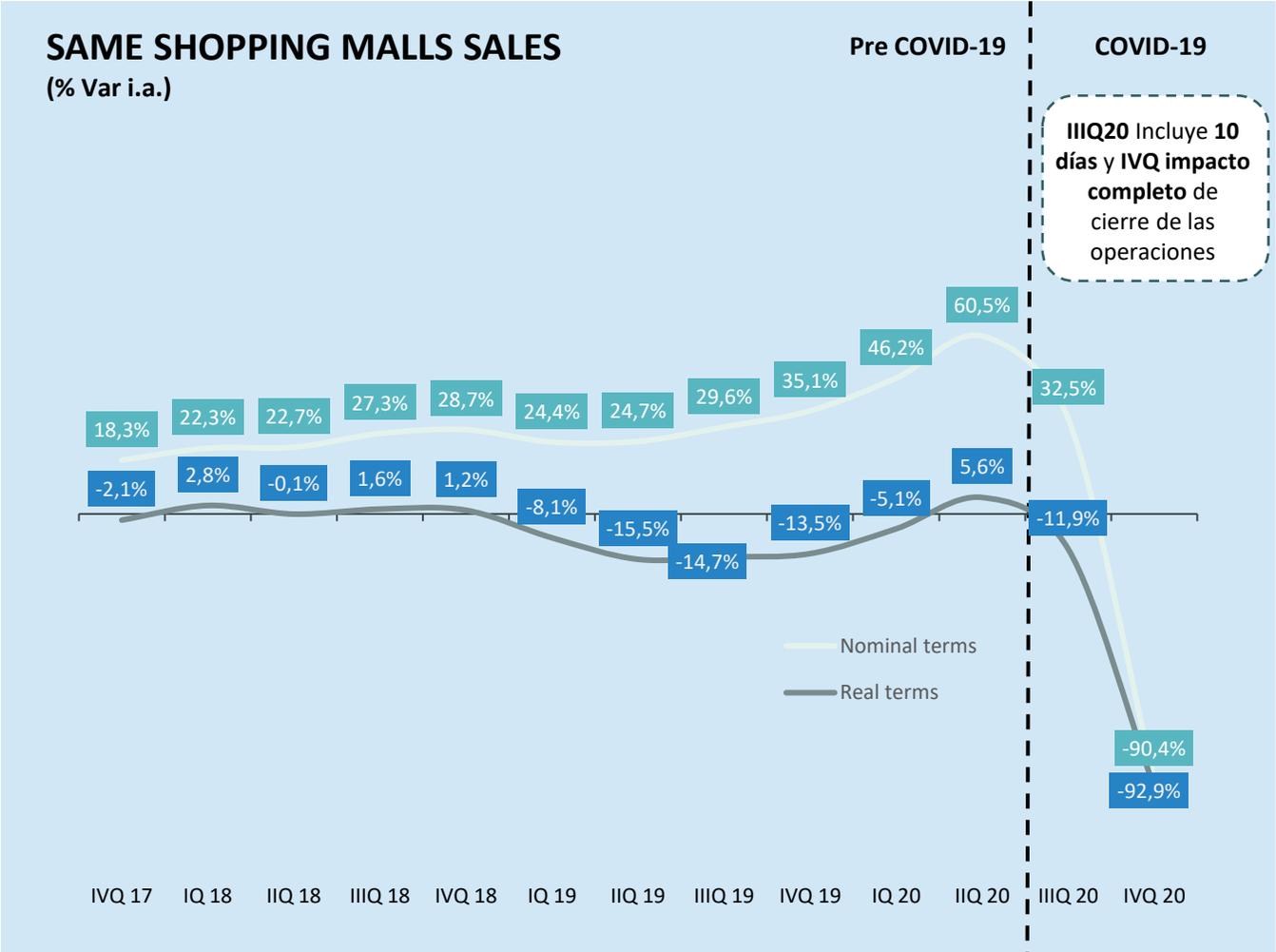
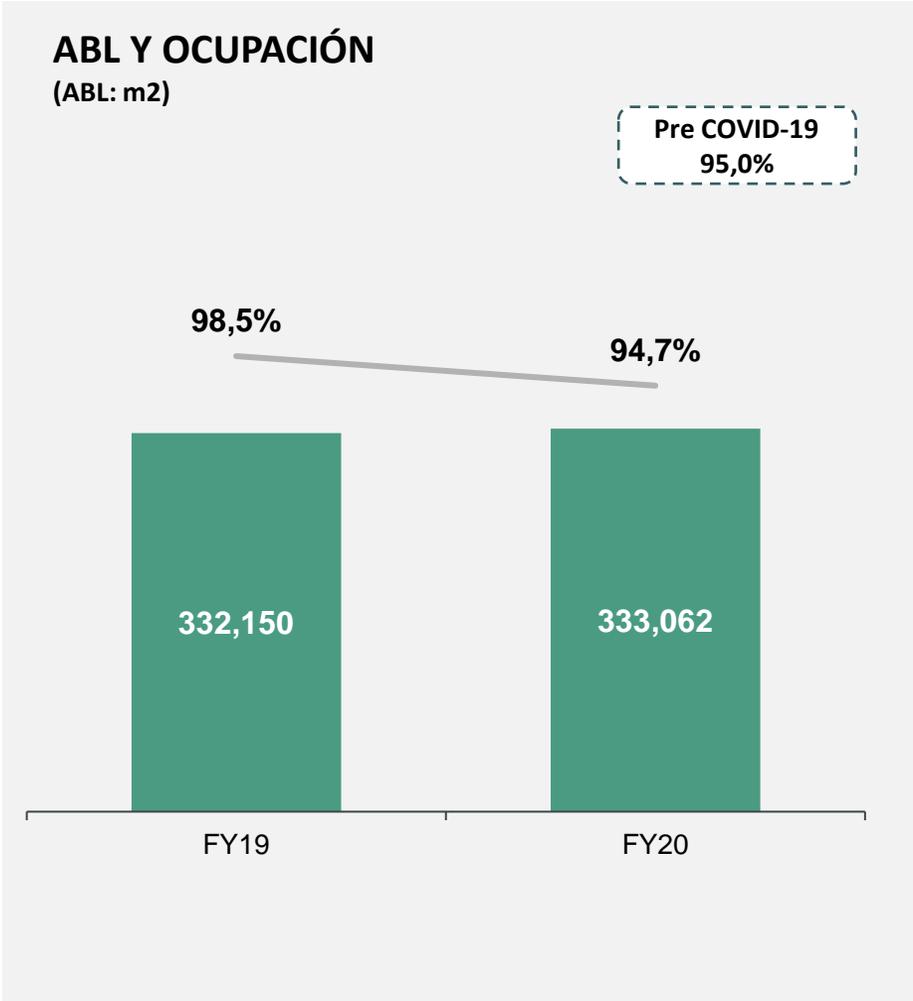


Situación pre Covid-19 (6M FY20)

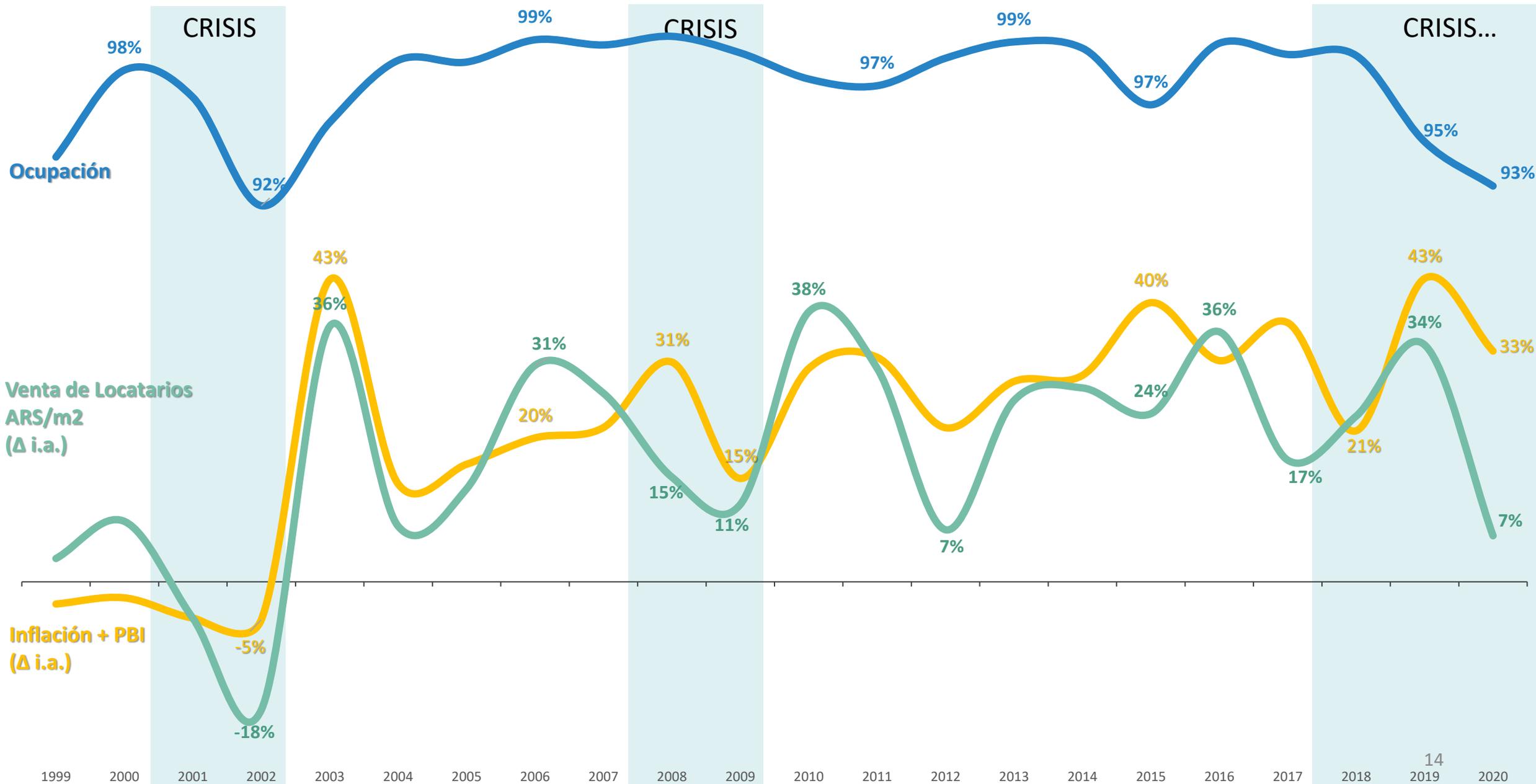
Trabajando junto con nuestros locatarios brindándoles todo nuestro apoyo y ayuda en esta situación sin precedentes

CENTROS COMERCIALES

CIFRAS OPERATIVAS



CENTROS COMERCIALES – 20 AÑOS DE PERFORMANACE OPERATIVA

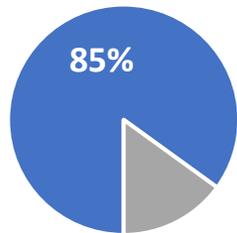


COVID-19 REAPERTURA DE CENTROS COMERCIALES

DE ACUERDO CON EL PROTOCOLO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES



PORTFOLIO EN OPERACIÓN



POR ABL Y VENTAS



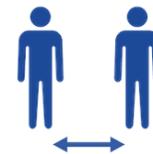
PROTOCOLO



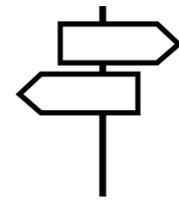
MEDIDAS ESTRICTAS DE HIGIENE Y SEGURIDAD



HORARIO Y TRÁFICO REDUCIDOS



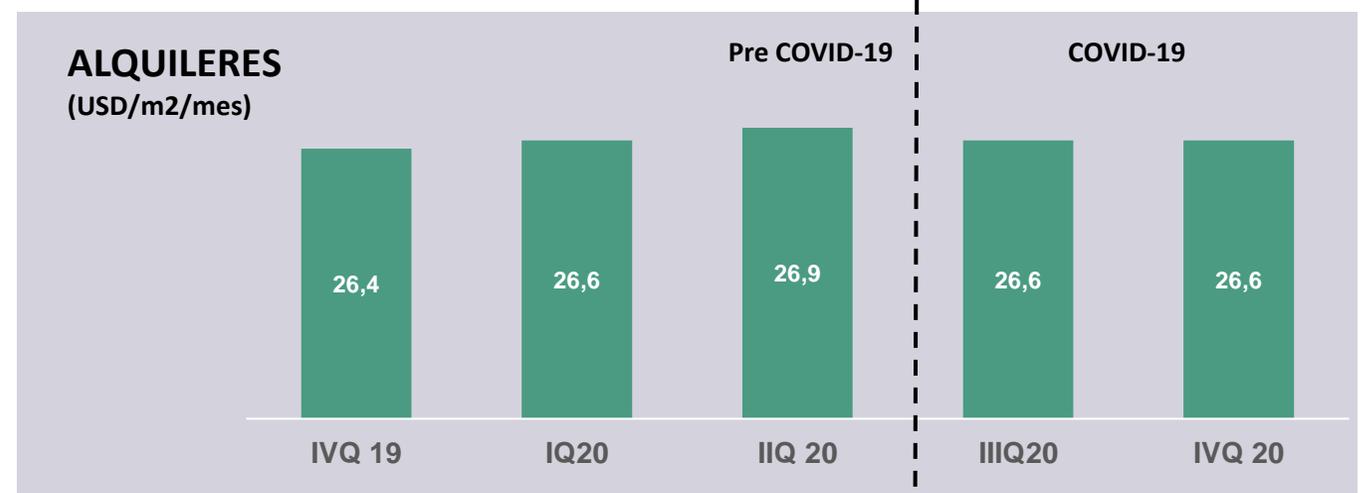
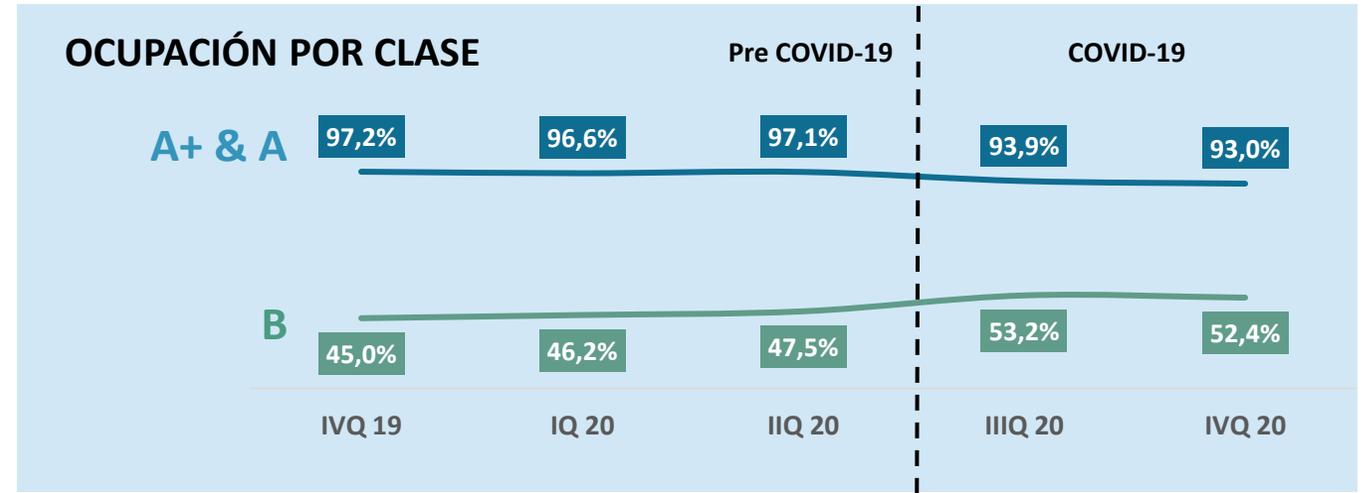
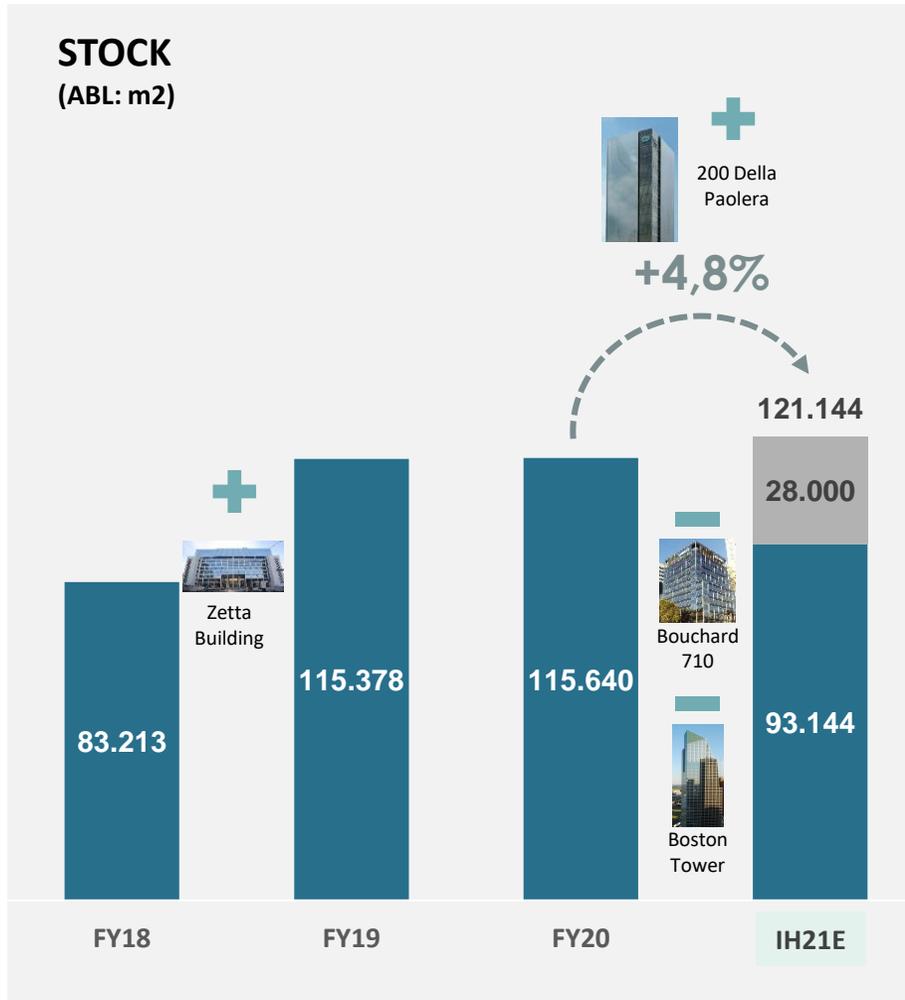
DISTANCIA SOCIAL



COMUNICACIÓN, ENTRENAMIENTO E INCENTIVOS

EDIFICIOS DE OFICINA

CIFRAS OPERATIVAS



Julio 2020

BOUCHARD 710

Edificio completo – 12 pisos



15.014

m2 ABL

5.800

USD/m2

USD 87,2 mm

Precio

16%

TIR USD

VENTAS RECIENTES EDIFICIOS DE OFICINAS



VENTAS PARCIALES



Junio 2020

**200 DELLA
PAOLERA**

2 pisos

2.430

m2 ABL

USD 16,9 mm

Precio

6.940

USD/m2

~28.000

m2 ABL remanente



Julio y Agosto 2020

**BOSTON
TOWER**

6 pisos

7,482

m2 ABL

USD 41,4 mm

Precio

5.500

USD/m2

~7.380

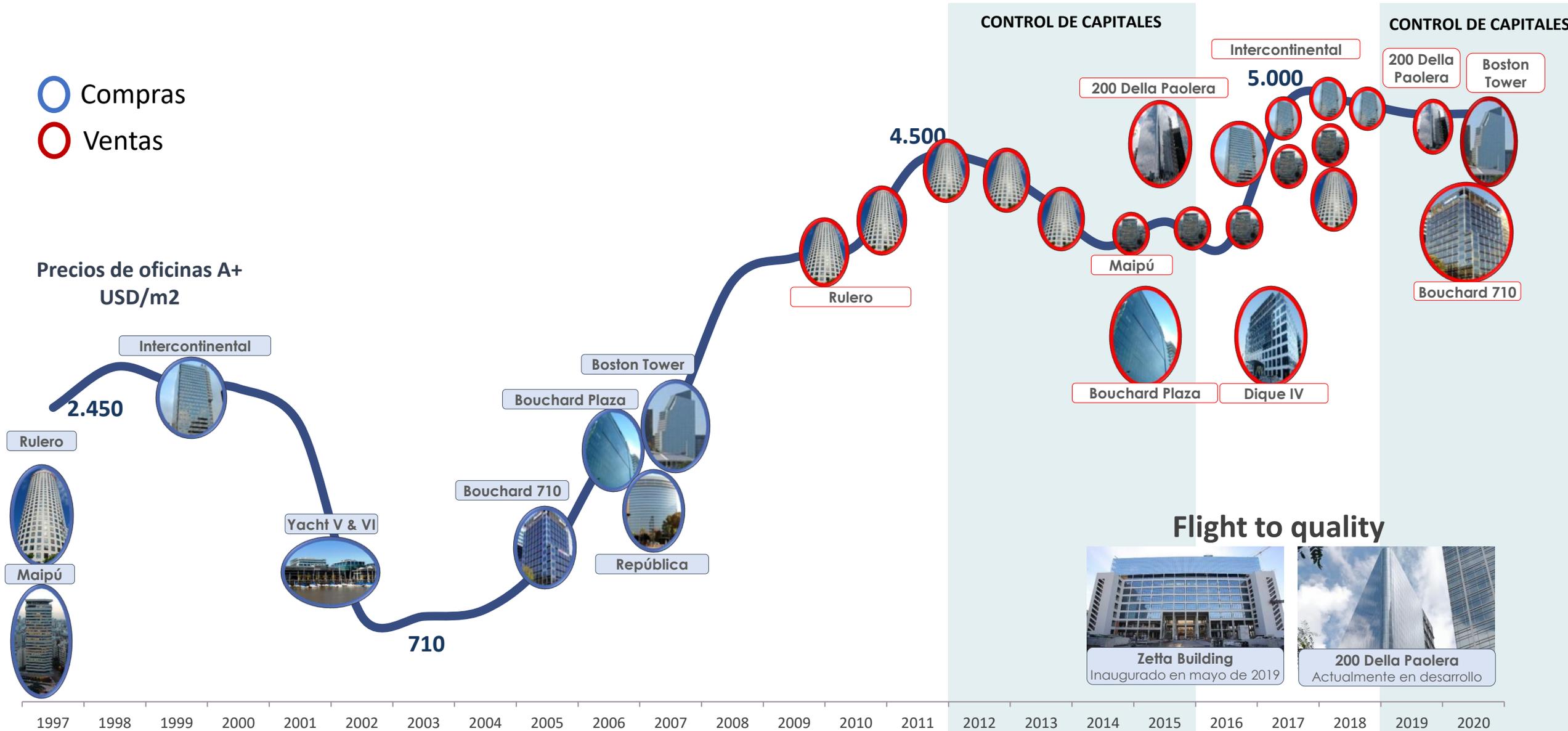
m2 ABL remanente

CAP RATE PROMEDIO 6,0%

PORTFOLIO MANAGEMENT ACTIVO

○ Compras
○ Ventas

Precios de oficinas A+
USD/m²



Flight to quality



PROYECTOS EN DESARROLLO

200 DELLA PAOLERA

200 DELLA PAOLERA

35.000

ABL total

28.000

ABL de IRCP

~USD 90mm

Est. Investment

~USD 10mm

Est. Stabilized Revenues

EXPANSIÓN ALTO PALERMO

3.900

m² ABL

64%

Avance de obra

FY21

Fecha de apertura estimada

USD 28,5mm

Inversión estimada

~USD 6,2mm

desembolso pendiente de CAPEX

95%

Avance de obra

IH21

Fecha de apertura estimada

61%

Avance de comercialización

~USD 5,8mm

Desembolso pendiente de CAPEX

Trabajos de construcción suspendidos durante la cuarentena por COVID-19. Actualmente la actividad de la construcción se restableció con ciertas restricciones.

Ambas aperturas se encuentran demoradas.

RESERVAS

Y OTRAS INVERSIONES

20 MM m2 en reserva

Capacidad para duplicar el portafolio comercial actual



San Martín



CEC
Punta del Este



CEC



Caballito



Intercontinental II



La Adela (Luján)



Lindero Córdoba Shopping



La Plata



Montevideo



SANTA MARÍA DEL PLATA (Ciudad de BA)

Aprobaciones pendientes



~700.000 m²

Real Estate Premium a desarrollarse en la mejor ubicación de CABA



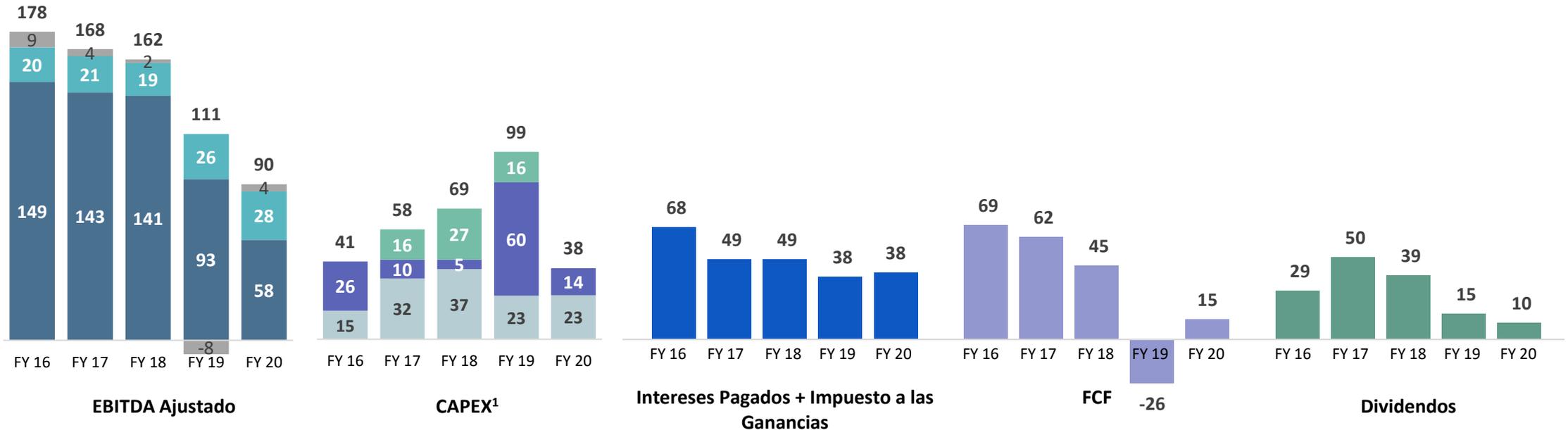
IRCP - FREE CASH FLOWS HISTÓRICOS

MILLONES DE USD

141,9 EBITDA Ajustado
Promedio FY16-FY20

32,9 FCF
Promedio FY16-FY20

28,7 Dividendos
Promedio FY16-FY20



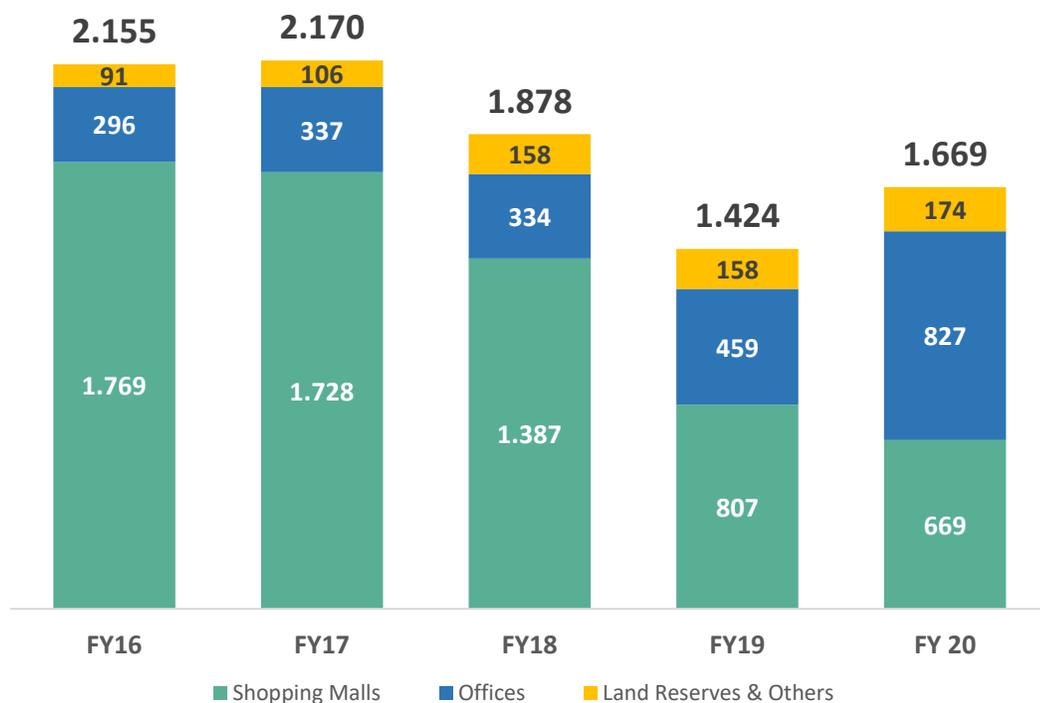
1. Incluye "200 Della Paolera" (Catalinas)
 2. LTM al 30 de junio de 2020. Tipo de cambio ajustado promedio: \$68,07

IRCP - VALOR DE LOS ACTIVOS

VALOR RAZONABLE SEGÚN ESTADOS CONTABLES AL CIERRE DE CADA PERÍODO

EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO

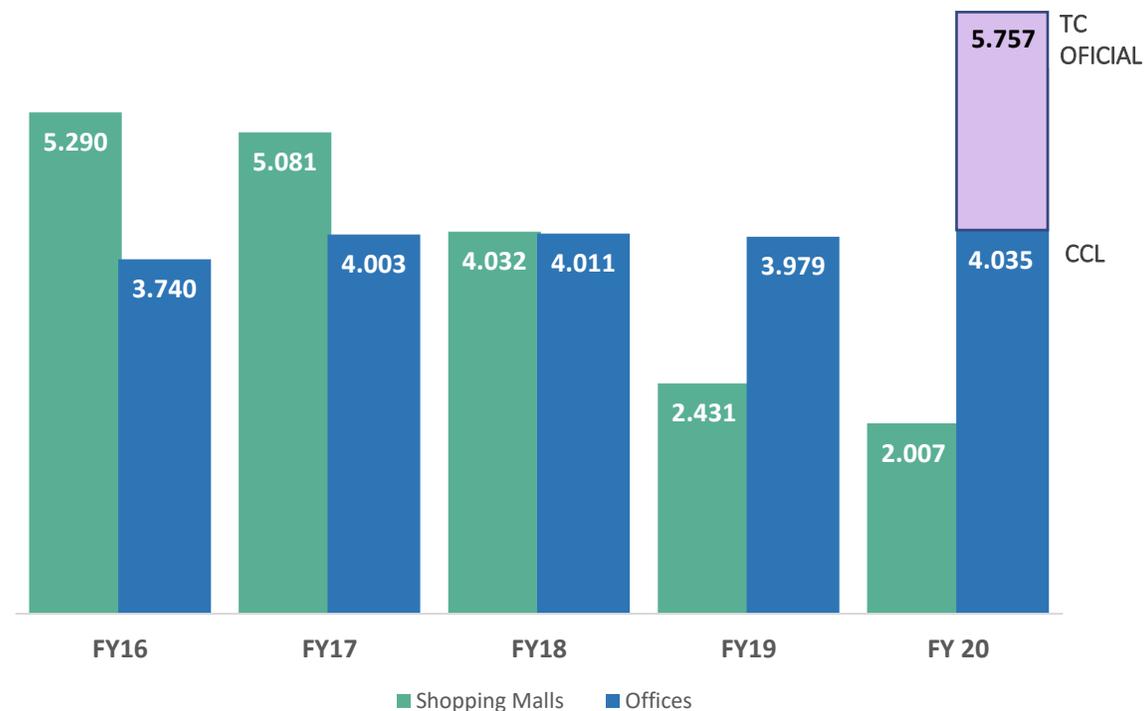
(USD MILLONES – TC OFICIAL)



EVOLUCIÓN POR M2

(USD)

Método de valuación:
 Shopping Malls: DCF
 Offices: Comparables

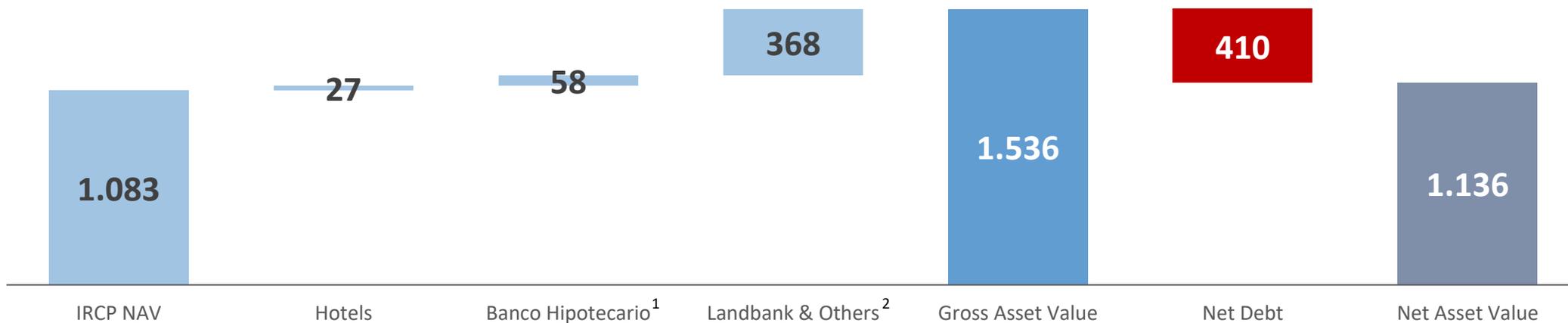


IRSA – VALOR NETO DE LOS ACTIVOS

AL 30 DE JUNIO DE 2020 - USD MILLONES



NAV



1. Valor libros al 30 de junio de 2020

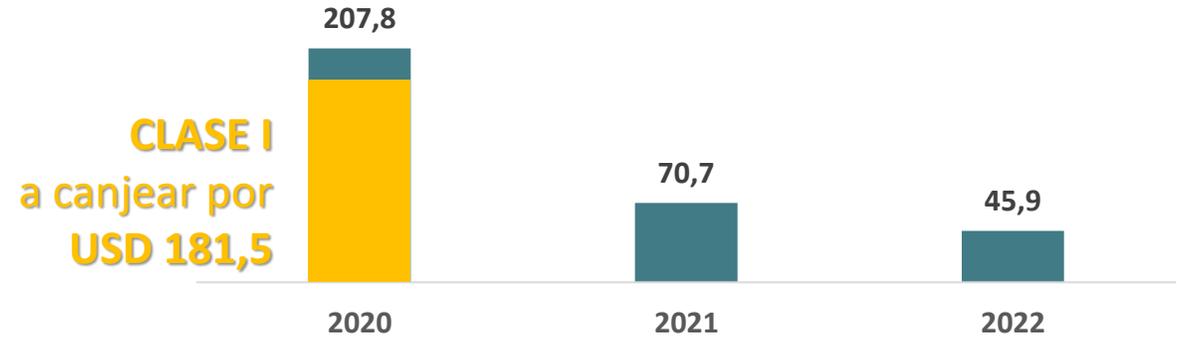
2. Valor libros al 30 de junio de 2020, "Otros" incluye la inversión en Condor Hospitality Trust e Israel a valor de mercado 0.

PERFIL DE DEUDA DE IRSA STAND ALONE

AÑO CALENDARIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2020 - USD MILLONES

Descripción	Monto	Vto.
Deuda de Corto plazo	22,0	<360 días
Clase I	181,5	Nov 2020
Clase III	4,6	Feb 2021
Clase IV	51,4	May 2021
Clase V	9,2	May 2022
Clase VI	4,4	Jul 2021
Clase VII	33,7	Ene 2022
Otra Deuda	17,6	Feb 2022
DEUDA BRUTA*	324,4	

ESQUEMA ACTUAL
NO INCLUYE PRÉSTAMO
INTERCOMPANY CON IRCP



ESCENARIOS DE AMORTIZACIÓN PROFORMA

01

80% OPCIÓN A
20% OPCIÓN B

02

50% OPCIÓN A
50% OPCIÓN B

03

100% OPCIÓN B



* No incluye préstamo Intercompany con IRCP

TRACK RECORD DEL GRUPO EN LOS MERCADOS DE CAPITALES



CANTIDAD DE TRANSACCIONES

+200



MONTO EMITIDO

+USD 17bn



VEHÍCULOS LISTADOS DEL GRUPO

5 New York, Buenos Aires Y Sao Paulo



HISTORIA DE NON-DEFAULT

Aún en la peor crisis de Argentina (2001)



IRSA IPO
Listada en BA & NY



APSA IPO (actualmente IRCP)
Listada en BA & NY
APSA & IRSA ONs CONVERTIBLES

CRESUD FOLLOW ON
USD 288 MM
Expansión regional

LIABILITY MANAGEMENT

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

EMISIONES USD LINKED MERCADO LOCAL
USD 265 MM

1994

1997

2000/1

2006

2008

2012

2016/7

2018/9

2020

CRESUD LISTADA EN USA
Follow on
USD 92 MM



BRASILAGRO IPO
USD 276 MM
Fundación de la Compañía



BRASILAGRO LISTADA EN USA



REFINANCIACIÓN DE DEUDA
CRESUD USD 246 MM
IRSA USD 227 MM

DURANTE PANDEMIA COVID-19



IRSA

Gracias!

