

Presentación  
ON Local

Mayo 2020

# RESUMEN DE LA OFERTA

Tamaño de la Oferta

USD 15 MM (ampliable hasta USD 125 MM)

## CLASE III

## CLASE IV

## CLASE V

<b>Moneda:</b>	Pesos argentinos	Dólar linked	Dólar linked
<b>Tasa de Interés:</b>	BADLAR + Margen a licitar, trimestral	Fija 7%	Fija 9%
<b>Vencimiento:</b>	9 meses	12 meses	24 meses
<b>Amortización:</b>	30% a los 6 meses y 70% al vencimiento	Bullet al vencimiento	Bullet al vencimiento
<b>Forma de Integración:</b>	En efectivo en pesos	En efectivo, en pesos al tipo de cambio aplicable	En efectivo, en pesos al tipo de cambio aplicable
<b>Precio de emisión:</b>	100% Valor Nominal	A licitar	A licitar
<b>Calificación:</b>	A2 (arg) FIX SCR S.A.	A2 (arg) FIX SCR S.A	A (arg) FIX SCR S.A.
<b>Monto mínimo de suscripción:</b>	ARS 1.000 x ARS 1,00	USD 250 x USD 1,00	USD 250 x USD 1,00

- Difusión
- Licitación
- Emisión

Mayo 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%

 **BANCO Hipotecario**

**INVERSIONES EN USA** 

49,0%



VP 18,9%

  
**CONDOR**  
 HOSPITALITY TRUST

*En proceso de venta*

100%  
Indirectamente

**IDB**  
 UNLOCKING POTENTIAL

82,3%  
Directa e Indirectamente

**DIC**  
 DISCOUNT INVESTMENT CORPORATION

  
**IRSA**  
 PROPIEDADES COMERCIALES

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



# Centro de Operaciones Argentina

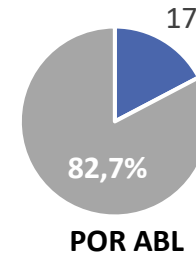
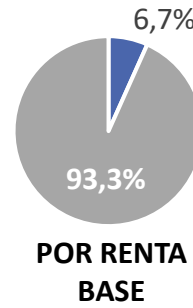
# PORTFOLIO PREMIUM DE SHOPPING MALLS



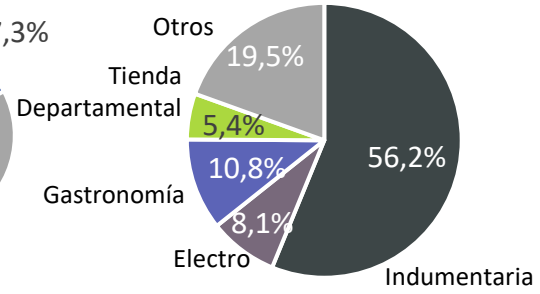
## TENANT MIX ATOMIZADO Y DIVERSO

Con baja incidencia de tiendas departamentales

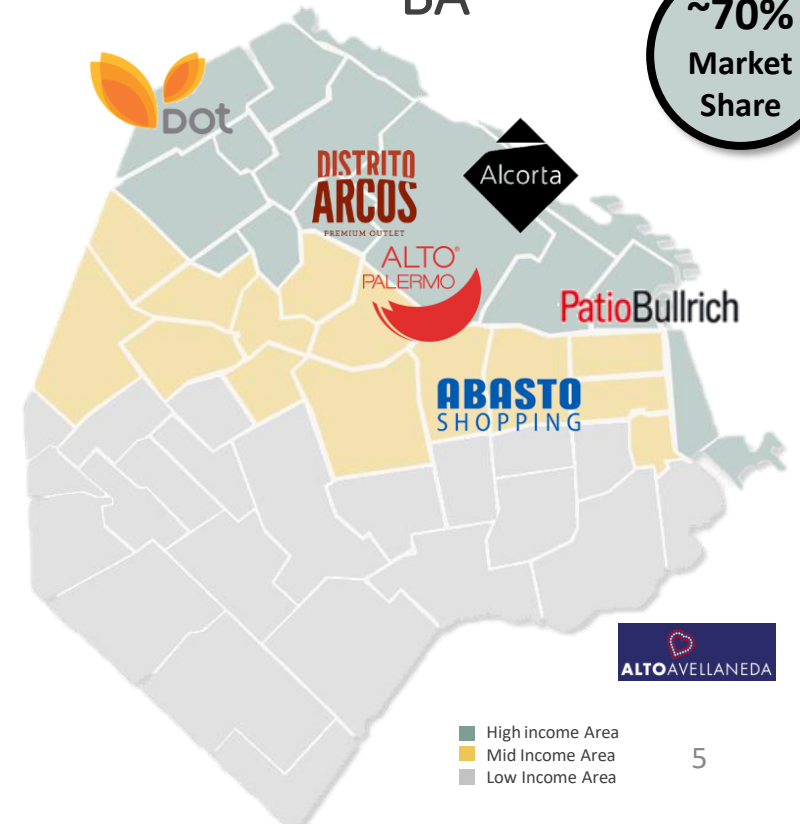
### TOP FIVE EN VENTAS



### VENTAS POR RUBRO

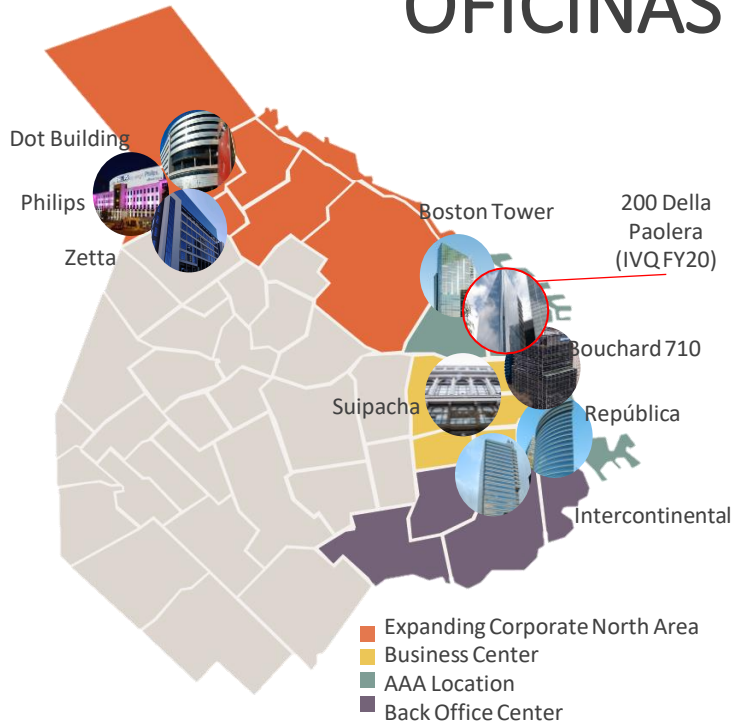


Soleil Premium Outlet

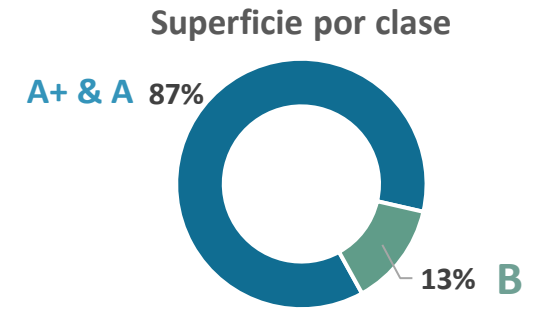


■ High Income Area  
■ Mid Income Area  
■ Low Income Area

# EDIFICIOS DE OFICINAS



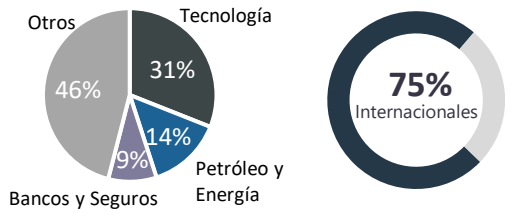
## PORTFOLIO PREMIUM



9 EDIFICIOS  
145.000 m2 ABL



## LOCATARIOS PREMIUM



Intercontinental



# 3 HOTELES PREMIUM

Libertador



Llao Llao

**Intercontinental**  
Ciudad de Buenos Aires

**313**  
habitaciones

**Libertador**  
Ciudad de Buenos Aires

**200**  
habitaciones

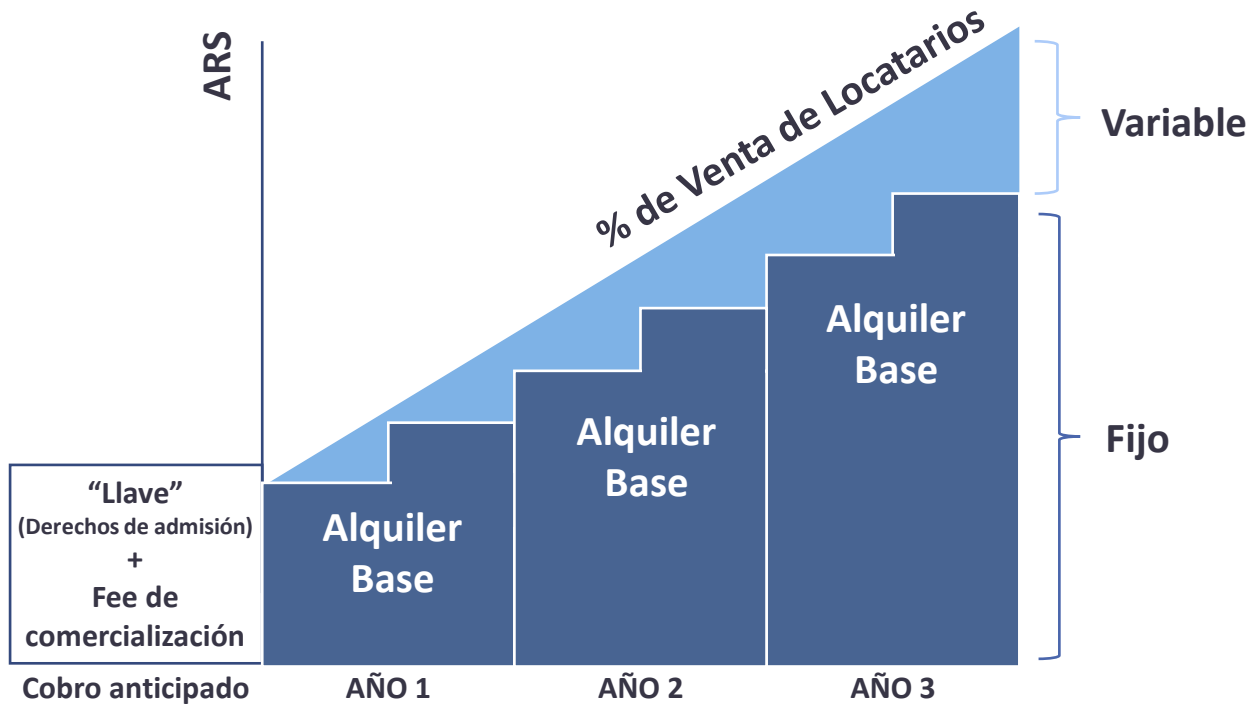
**Llao Llao Resort**  
Ciudad de Bariloche

**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

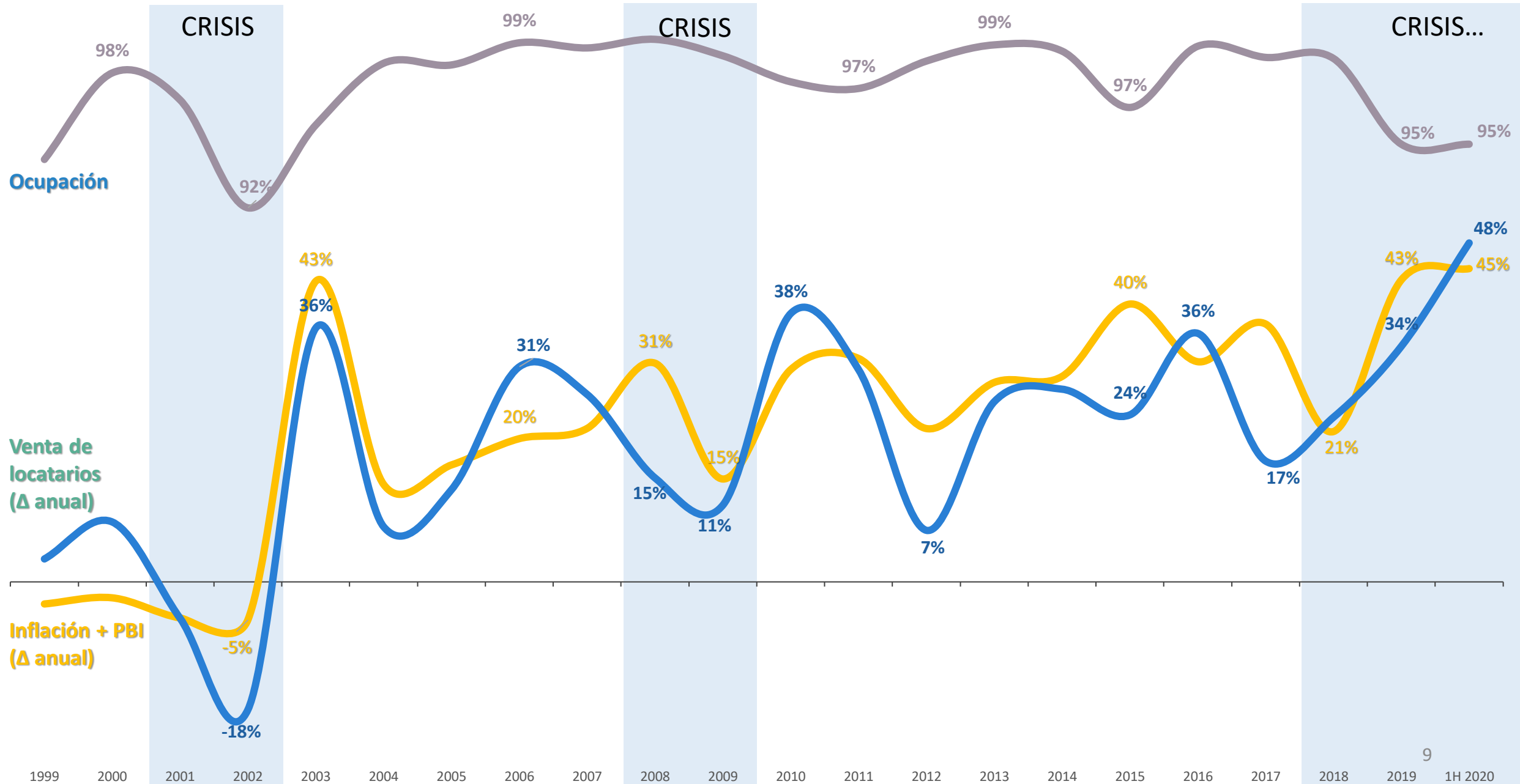
26% de los ingresos totales proviene de derechos de admisión ("Llave"), fee de comercialización, góndolas, estacionamiento y publicidad no tradicional

### 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

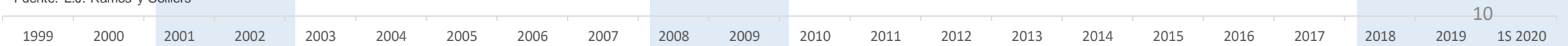
Ocupación de Mercado A+ y A de Oficinas en BA

92%

37,4

Renta de Oficinas A+ y A en BA (USD/m2)

Fuente: L.J. Ramos y Colliers



CRISIS

CRISIS

CRISIS...

86%

78%

36,0

93%

25,9

94%

31,7

95%

28,0

94%

IRSA  
COMMERCIAL PROPERTIES

97,1%

IRSA  
COMMERCIAL PROPERTIES

27,5

Pesificación asimétrica

# COVID-19 EN ARGENTINA

## Semana 15-20 de marzo

Cuarentena optativa  
Cierre parcial de Centros Comerciales.  
Operación con horario reducido y distanciamiento social

## 20 de marzo de 2020

### Inicio de cuarentena obligatoria

Cierre total de fronteras y actividades (educativas, recreativas y comerciales) con excepción de las consideradas esenciales (salud, alimentos, entre otras)  
**Centros Comerciales** cerrados en todo el país, excepto farmacias y supermercados  
**Hoteles cerrados**

## Abril 2020

Cuarentena obligatoria en todo el país  
Ampliación de actividades consideradas esenciales hacia fin de mes (ej; bancos)

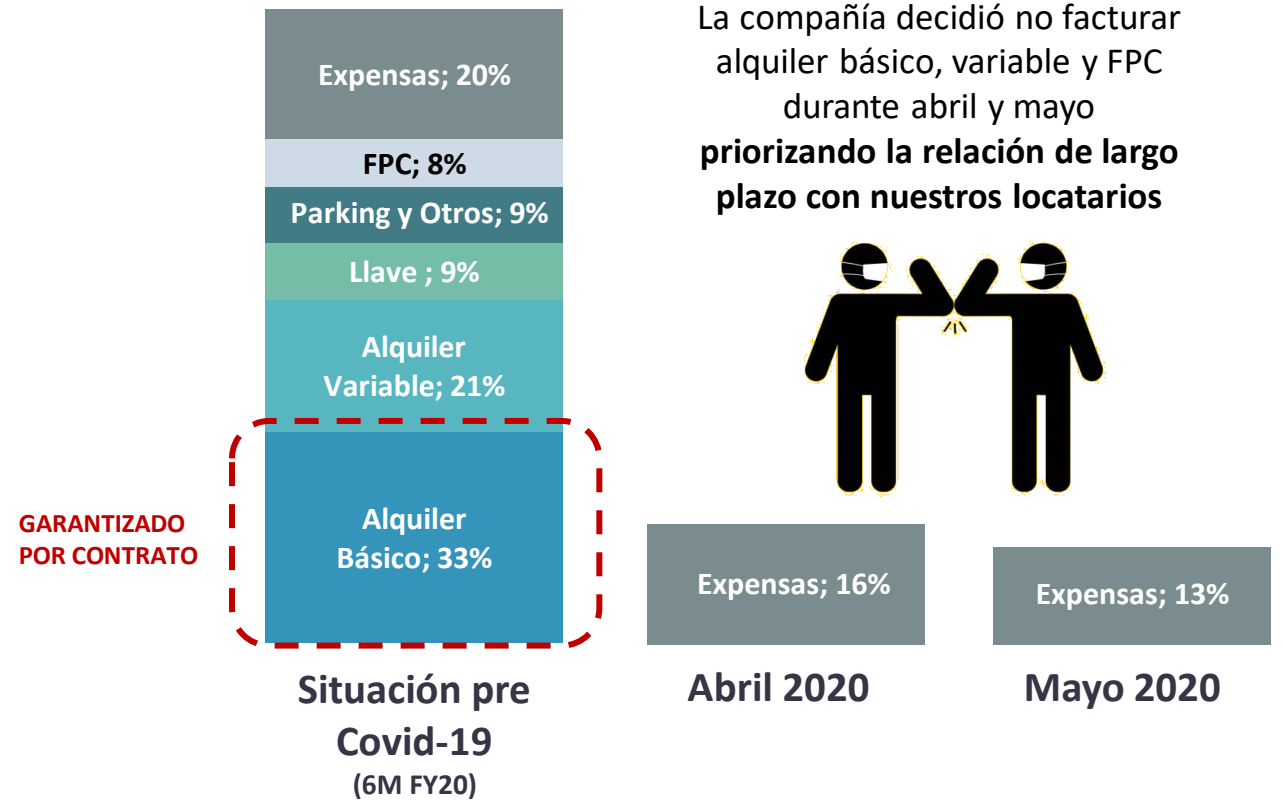
## Mayo 2020

Se mantiene cuarentena obligatoria en CABA y GBA  
Centros comerciales y hoteles cerrados  
Flexibilización y apertura gradual de actividades (recreativas y comerciales) en algunas regiones menos afectadas (ej: Salta)

**Reapertura del 1er centro comercial de la compañía: Alto NOA (8 de mayo)**

Próximas reaperturas esperadas en el interior del país

## FACTURACIÓN DE CENTROS COMERCIALES



## FACTURACIÓN DE OFICINAS

Abril y mayo con normalidad

### GASTOS

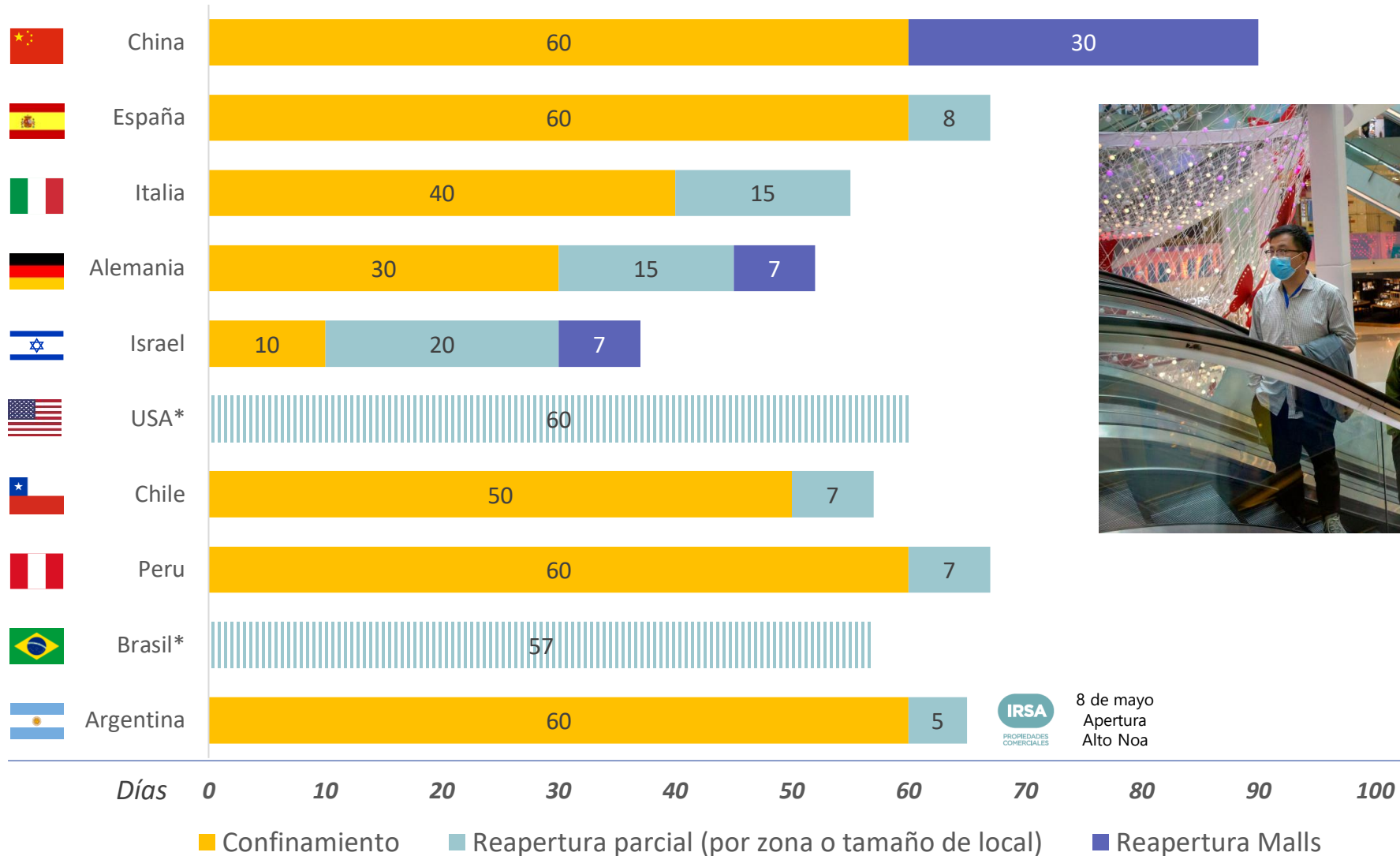
- Reducción de servicios y gastos no esenciales
- Reducción de cargas sociales y otros impuestos

### CAPEX

- Freno de obras en curso (Catalinas y expansión Alto Palermo) durante el confinamiento. Se prevé finalizar las obras cuando se reactive la actividad.

# COVID-19 REAPERTURA DE CENTROS COMERCIALES

DÍAS APROXIMADOS DE CONFINAMIENTO Y FASES DE REAPERTURA\*\*




 8 de mayo  
 Apertura  
 Alto Noa

\*En USA y Brasil cada Estado adopta medidas de manera independiente. **New York y Sao Paulo** con confinamiento estricto a la fecha.

\*\* Situación al 12 de mayo de 2020

# COVID-19 REAPERTURA DE CENTROS COMERCIALES

PROTOCOLO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES

## ESTRICTAS MEDIDAS DE SEGURIDAD E HIGIENE

- Protocolo de desinfección diaria para empleados, proveedores y clientes
- Entrega de kit de elementos de protección personal (barbijo/tapaboca)
- Mayor dotación de personal de limpieza y mayor frecuencia
- Habrá puestos de higienización (alcohol en gel) en accesos, subidas y bajadas de escaleras mecánicas, baños, cines, zonas de juegos, patio de comidas

## DISTANCIAMIENTO SOCIAL

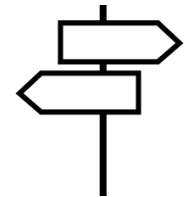
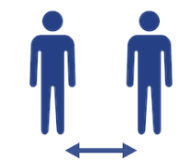
- Mantener distancia de al menos 2 m<sup>2</sup> entre personas
- Limite de personas para el ingreso a locales comerciales a través de cartelería y controlado por cada locatario
- Restricción al uso de sanitarios según capacidad máxima
- Uso de ascensores será exclusivo para personas con movilidad reducida y escaleras mecánicas respetando 1 persona cada 4 escalones
- Patios de comidas: Reducción al 50% de capacidad con separación de mesas

## TRÁFICO y HORARIOS REDUCIDOS

- Locales y stands comerciales operarán con horario reducido de 12pm a 20pm. Locales gastronómicos de 12pm a 23pm
- Control de accesos con registro actualizado y reducción de accesos
- Límite a la cantidad de personas que ingresan, contadores de público digitales
- Sistema de reserva de turno para el ingreso a través de una aplicación

## COMUNICACIÓN, CAPACITACIÓN E INCENTIVOS

- Cartelería con indicaciones de seguridad, higiene y distanciamiento social en locales comerciales, espacios comunes, baños, patio de comidas, etc.
- Capacitaciones obligatorias a nuestros empleados, locatario y proveedores por parte de profesionales sobre la importancia de la limpieza y una correcta desinfección.
- Incentivos a las modalidades "take away" y "car picking", flexibilidad de cambios y devoluciones y entretenimiento y contenido online
- No se cobrará el parking para que los clientes puedan concurrir en auto



# 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 m<sup>2</sup>**

**Real Estate Premium a desarrollarse en la mejor ubicación de CABA**



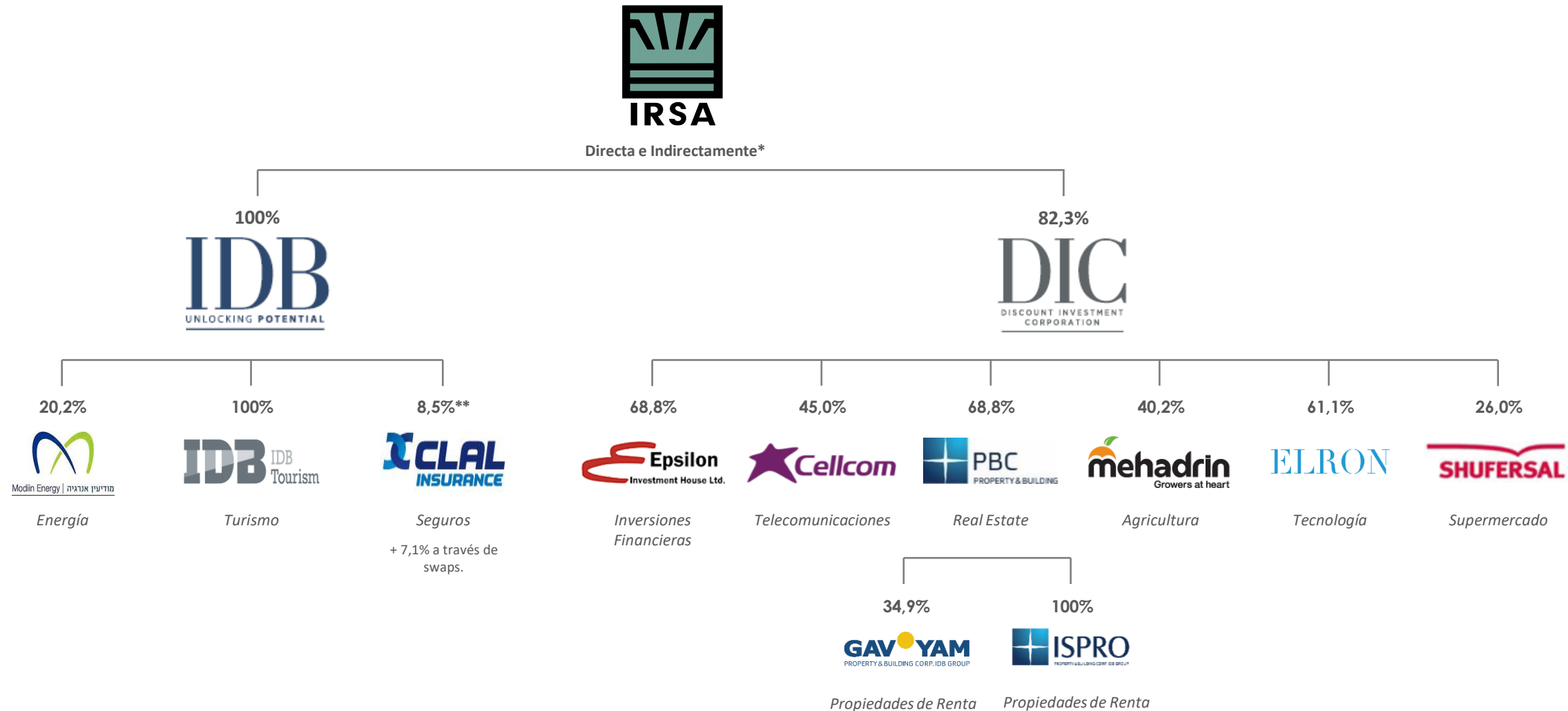


# Centro de Operaciones Israel



# CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL

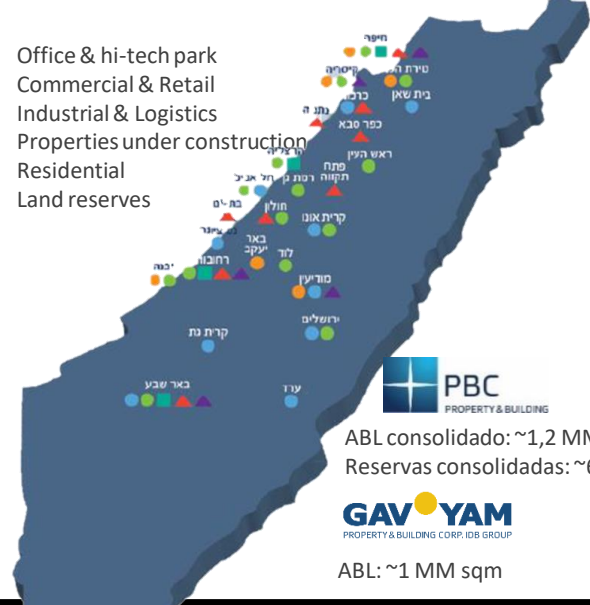
ESTRUCTURA CORPORATIVA ACTUAL



\* 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.

\*\* Tenencia directa.

- 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

# COMPAÑÍAS DE REAL ESTATE LÍDERES EN ISRAEL



Gav-Yam O2 (Oficinas)  
Herzliya



Principales locatarios de oficinas:



Matam Park (Oficinas)  
Haifa



Gav-Yam Park (Oficinas)  
North Herzliya



HSBC Building (Oficinas)  
Manhattan – New York



Tivoli Village (Centro Comercial)  
Las Vegas

ACTIVOS EN USA: 142.000 m2

# CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL

PRINCIPALES SUBSIDIARIAS DE DIC



REAL ESTATE



SUPERMERCADOS



AGRICULTURA



TELECOMUNICACIONES



TECNOLOGÍA



LÍDERES EN REAL ESTATE

## 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
- 3.450 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

31 DE DICIEMBRE DE 2019 – MILLONES DE USD

525,1

**IDB**  
Deuda Financiera Neta

830,9

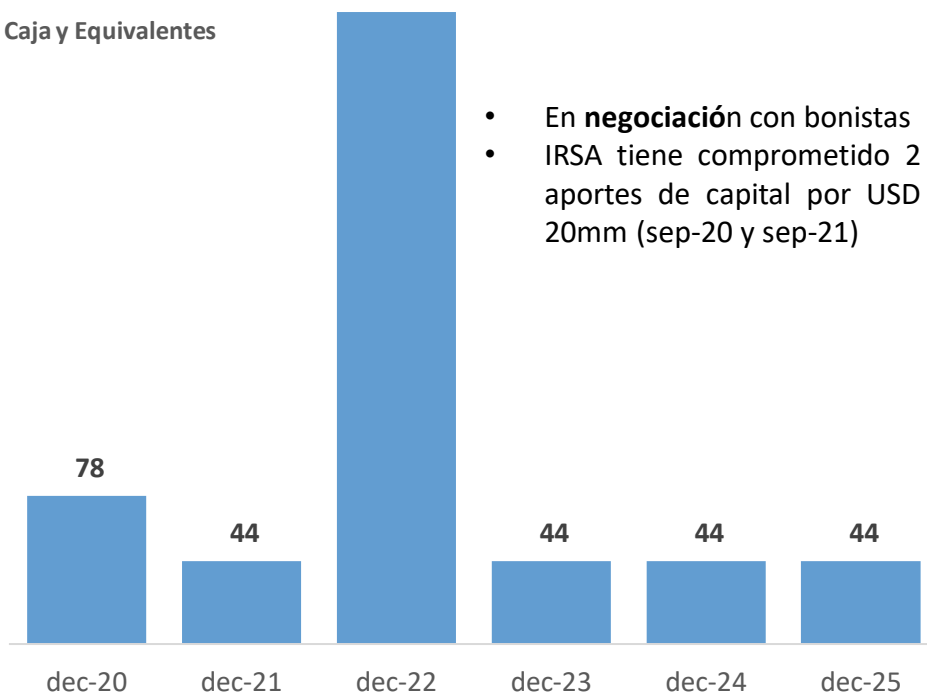
**DIC**  
Deuda Financiera Neta

68

Caja y Equivalentes

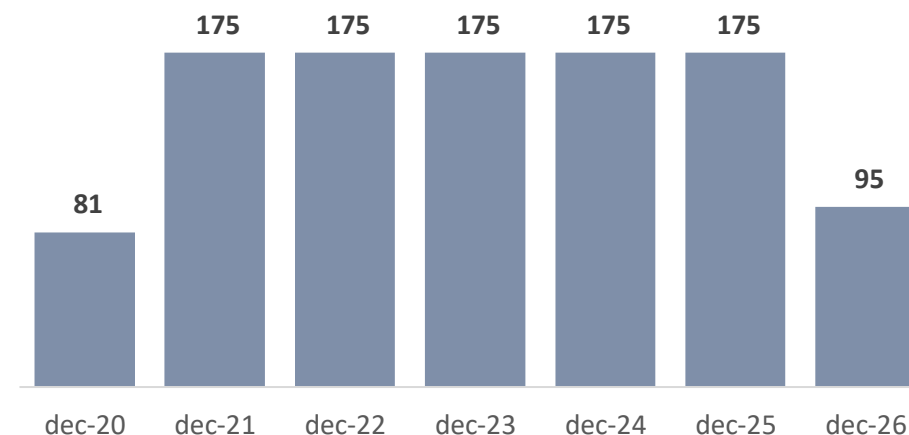
332

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



345

Caja y Equivalentes



# Performance Operativa y Financiera



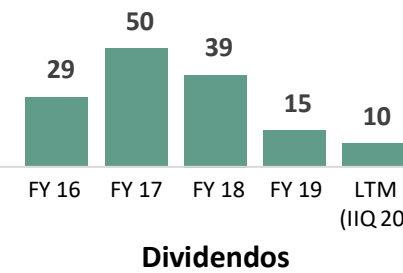
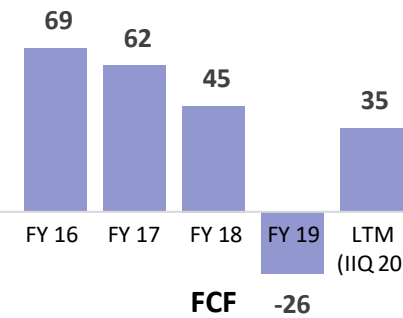
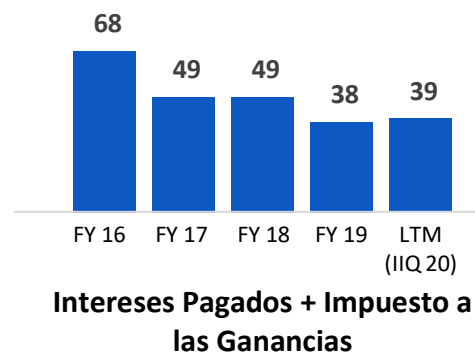
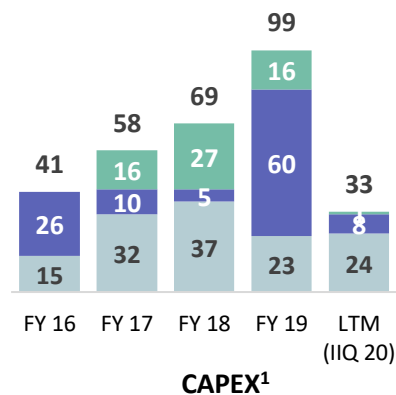
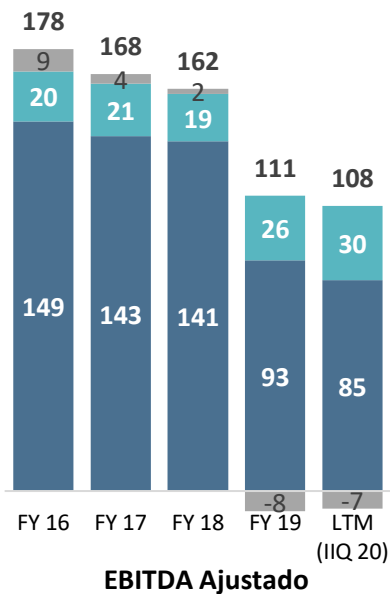
# IRCP - FREE CASH FLOWS HISTÓRICOS

MILLONES DE USD

**154,8 EBITDA Ajustado<sup>3</sup>**  
Promedio FY16-FY19

**170,5 Net Operating Income**  
Promedio FY16-FY19

**37,4 FCF**  
Promedio FY16-FY19



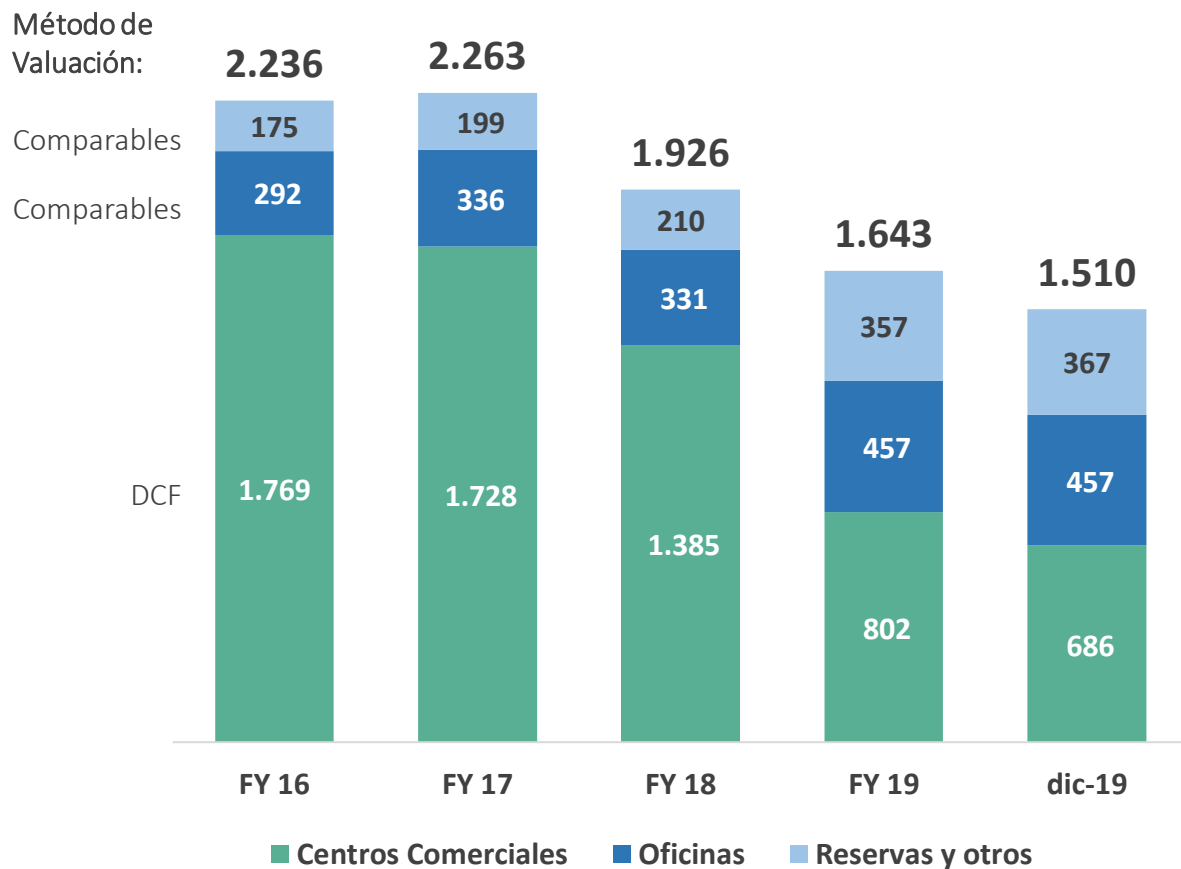
1. Incluye "200 Della Paolera" (Catalinas)  
 2. LTM al 31 de diciembre de 2019. Tipo de cambio ajustado promedio: \$58.35  
 3. No incluye "Entretimiento" y "Otros"

# IRCP - VALOR DE LOS ACTIVOS

VALOR RAZONABLE SEGÚN ESTADOS CONTABLES AL CIERRE DE CADA PERÍODO

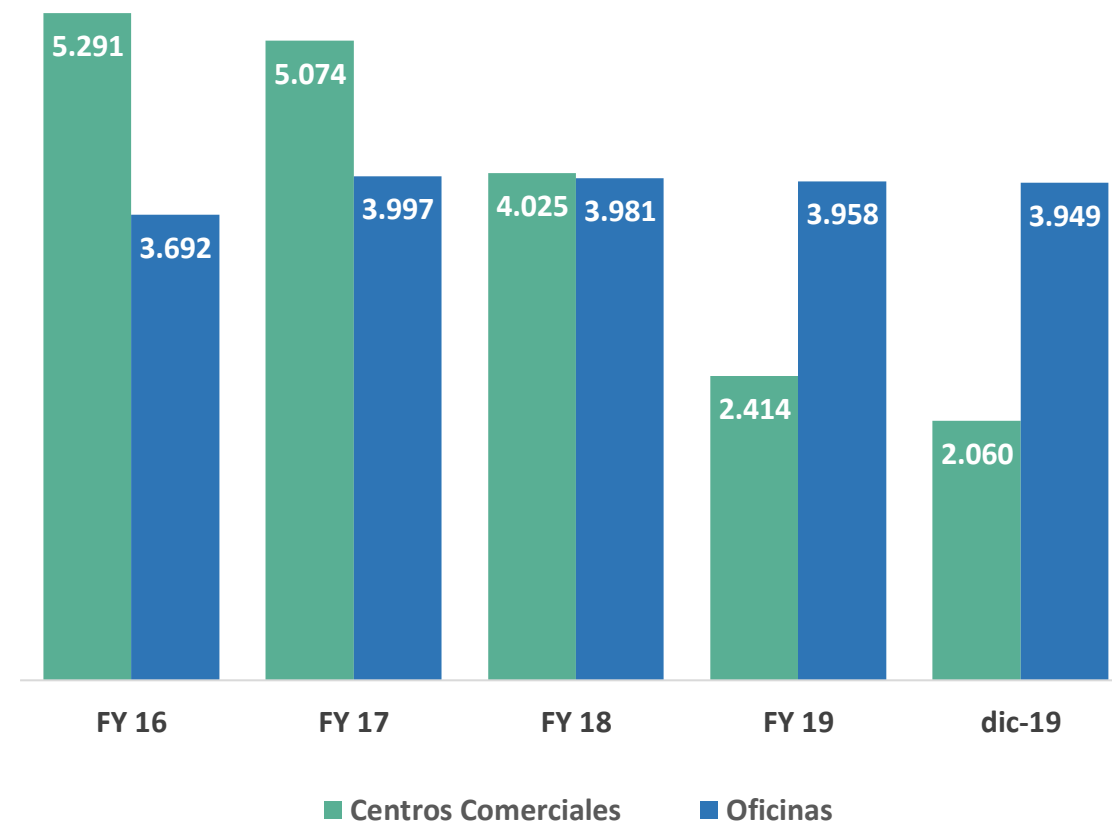
## EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO

(USD MILLONES)



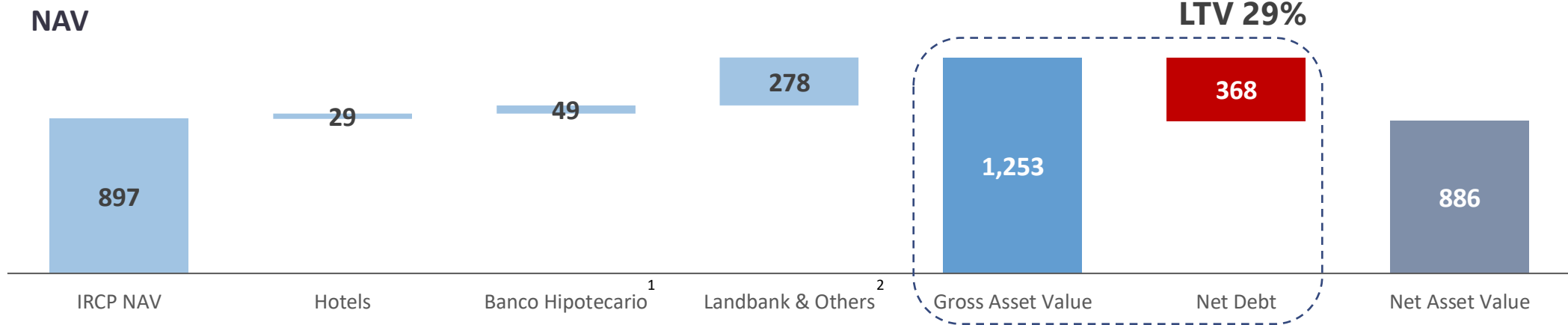
## EVOLUCIÓN POR M2

(USD)



# IRSA – POSICIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 - USD MILLONES

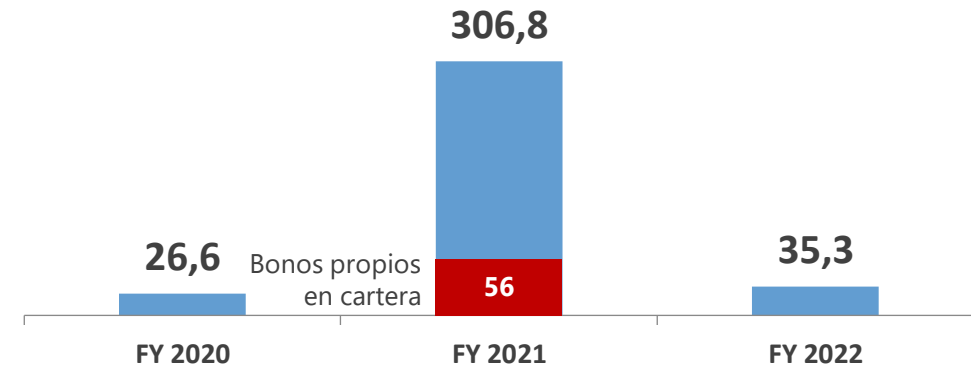


1. Valor libros al 31 de diciembre de 2019

2. Valor libros al 31 de diciembre de 2019. "Otros" incluye la inversión en Condor Hospitality Trust e Israel a valor de mercado (no incluye IDBD)

Deuda	Monto	Vencimiento
Deuda de Corto Plazo	20,7	<360 días
Clase II 2020 (USD)	71,4	Jul 2020
Clase II 2020 (CLP)	42,1	Ago 2020
Clase I 2020	181,5	Nov 2020
Otra Deuda*	53,0	
<b>DEUDA BRUTA</b>	<b>368,7</b>	

## ESQUEMA DE AMORTIZACIÓN DE DEUDA



\* Incluye USD 26,5 millones correspondientes a 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



**Gracias!**

