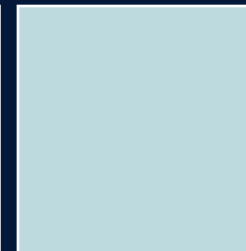
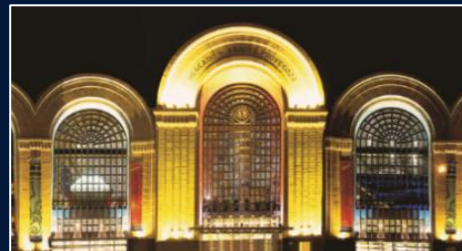




IRSA

# 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

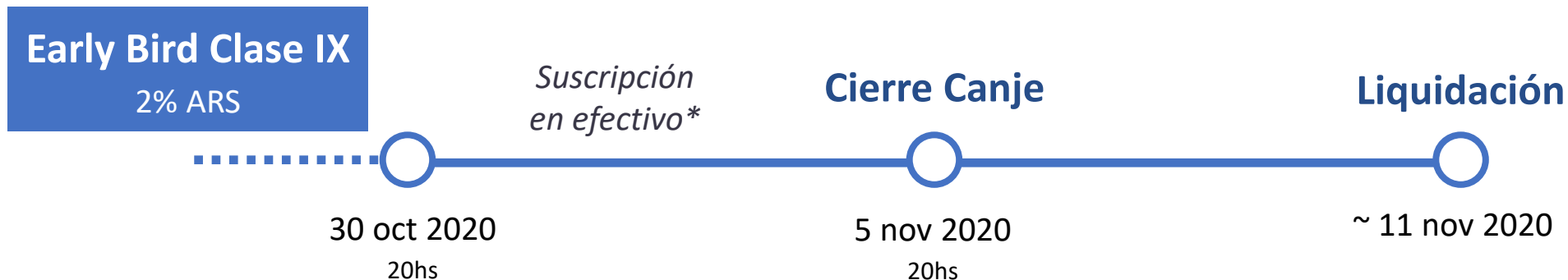
### OPCIÓN B



\* 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 FitchRatings

### 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.



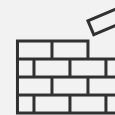
(BYMA:CRES ; NASDAQ:CRESY)

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

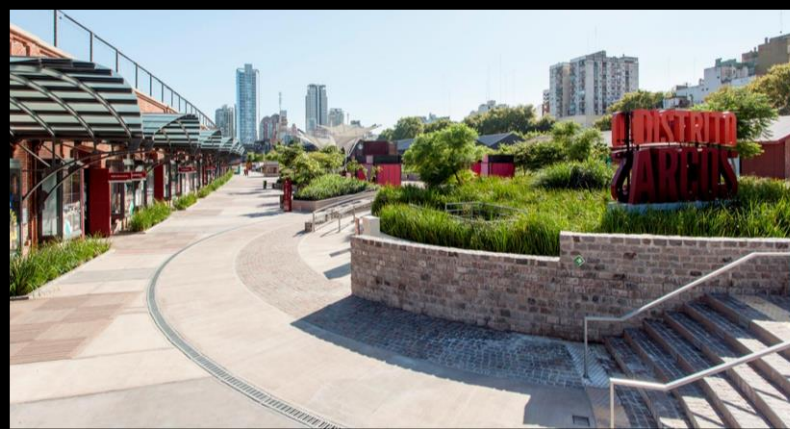
29,9%



18,9%



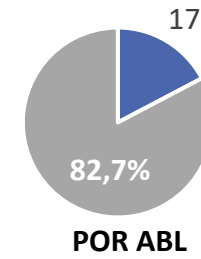
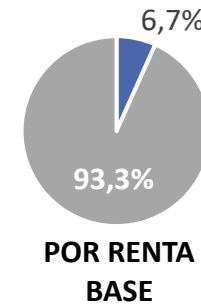
# PORTFOLIO PREMIUM DE SHOPPING MALLS



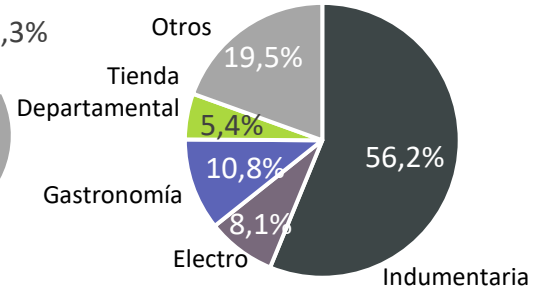
## TENANT MIX ATOMIZADO Y DIVERSO

Con baja incidencia de tiendas departamentales

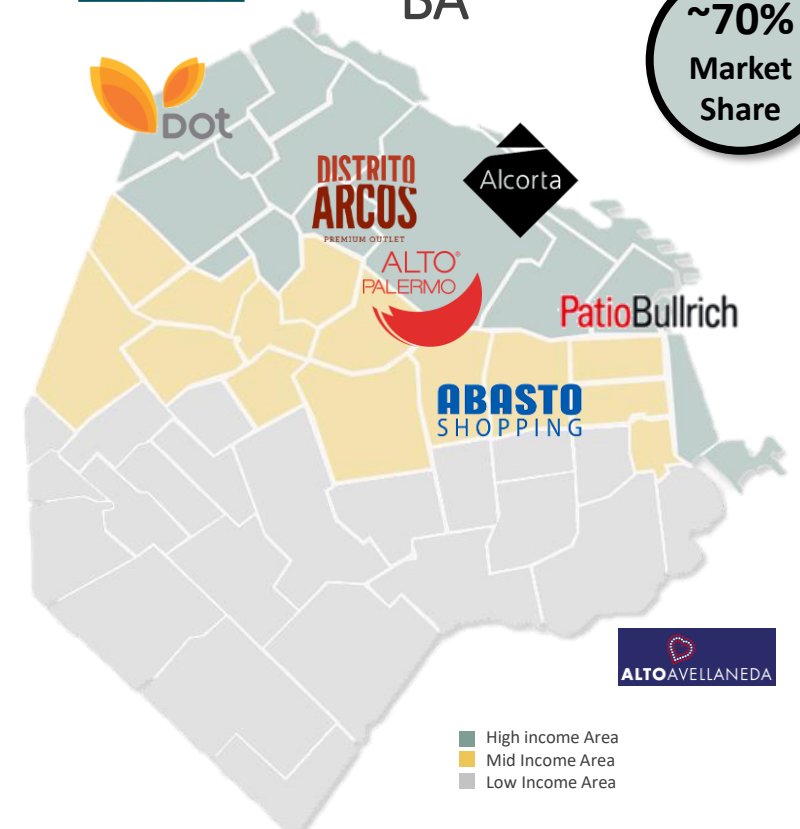
### TOP FIVE EN VENTAS



### VENTAS POR RUBRO

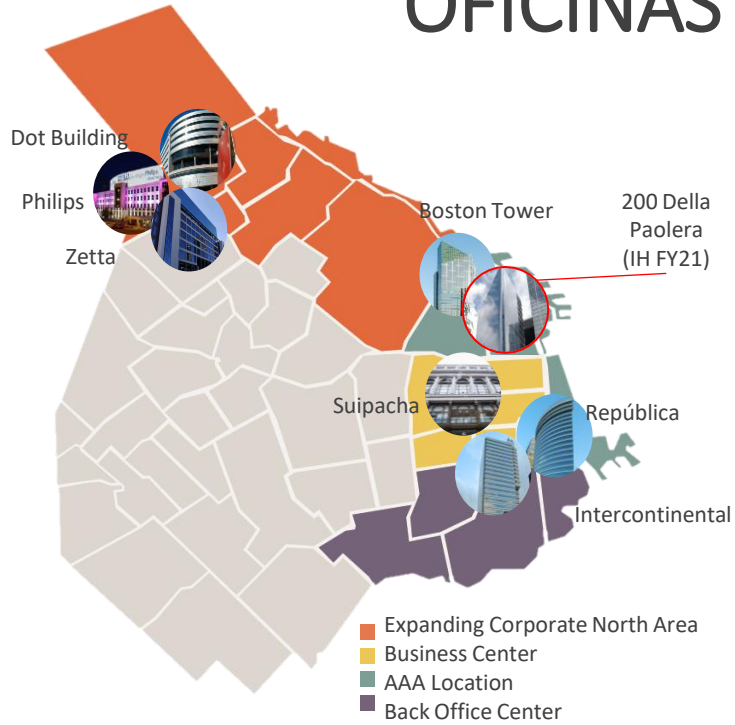


Soleil Premium OUTLET

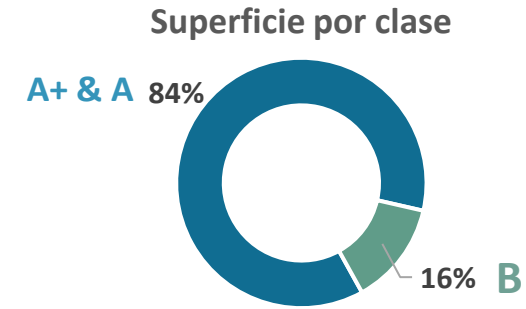




# EDIFICIOS DE OFICINAS

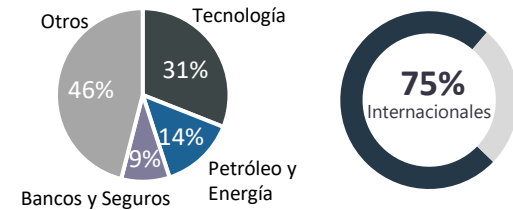


## PORTFOLIO PREMIUM



8 EDIFICIOS  
121.000 m2 ABL

## LOCATARIOS PREMIUM



Intercontinental



# 3 HOTELES PREMIUM

Libertador



Llao Llao

**Intercontinental**  
Ciudad de Buenos Aires

**313**  
habitaciones

**Libertador**  
Ciudad de Buenos Aires

**200**  
habitaciones

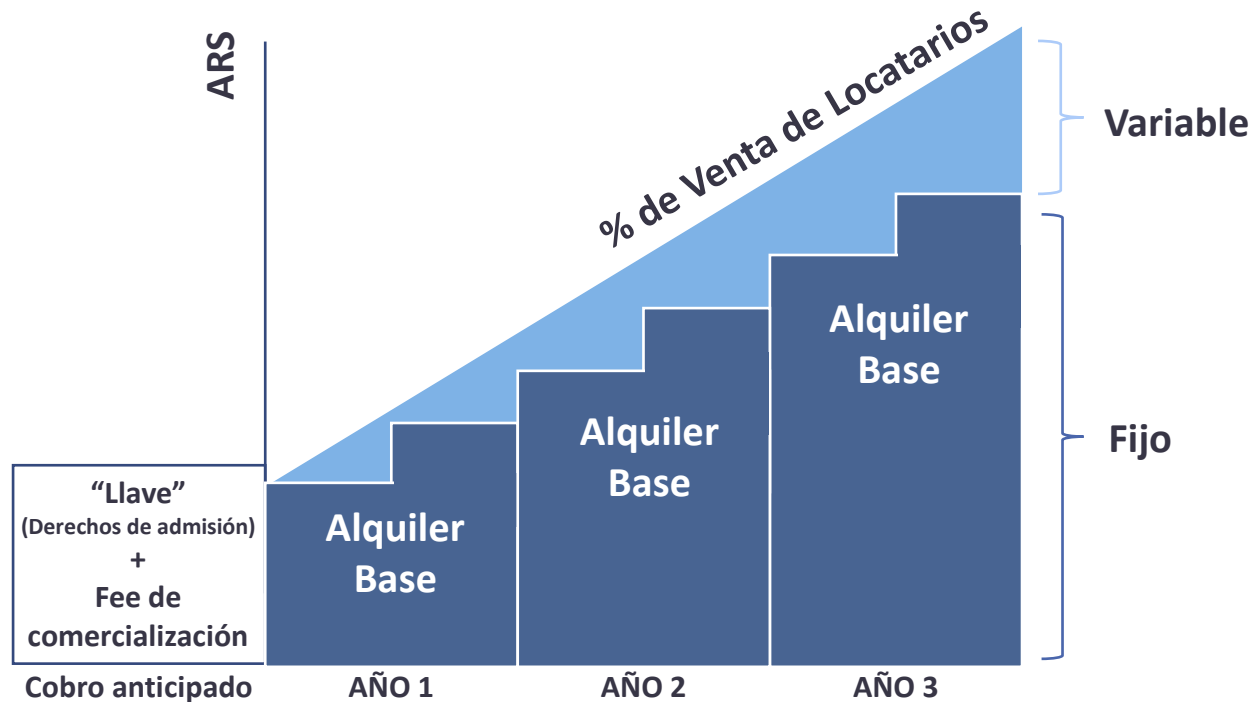
**Llao Llao Resort**  
Ciudad de Bariloche

**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

# COVID-19 EN ARGENTINA

## IMPACTO EN NUESTRO NEGOCIO



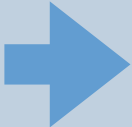
**CENTROS COMERCIALES**



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.



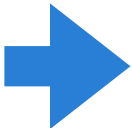
**OFICINAS**



Se facturaron ingresos con normalidad durante la cuarentena.



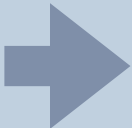
**HOTELES**



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**

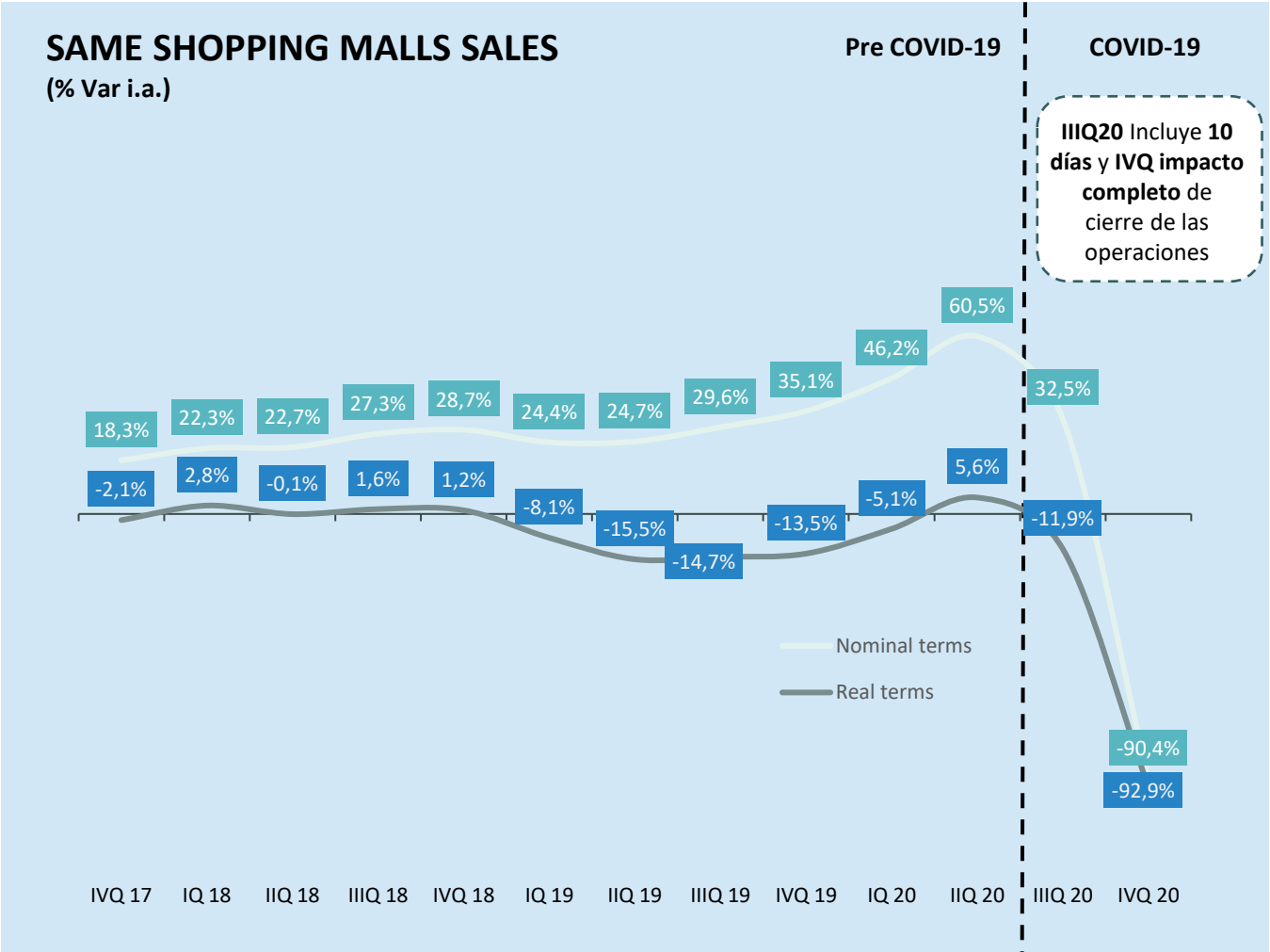
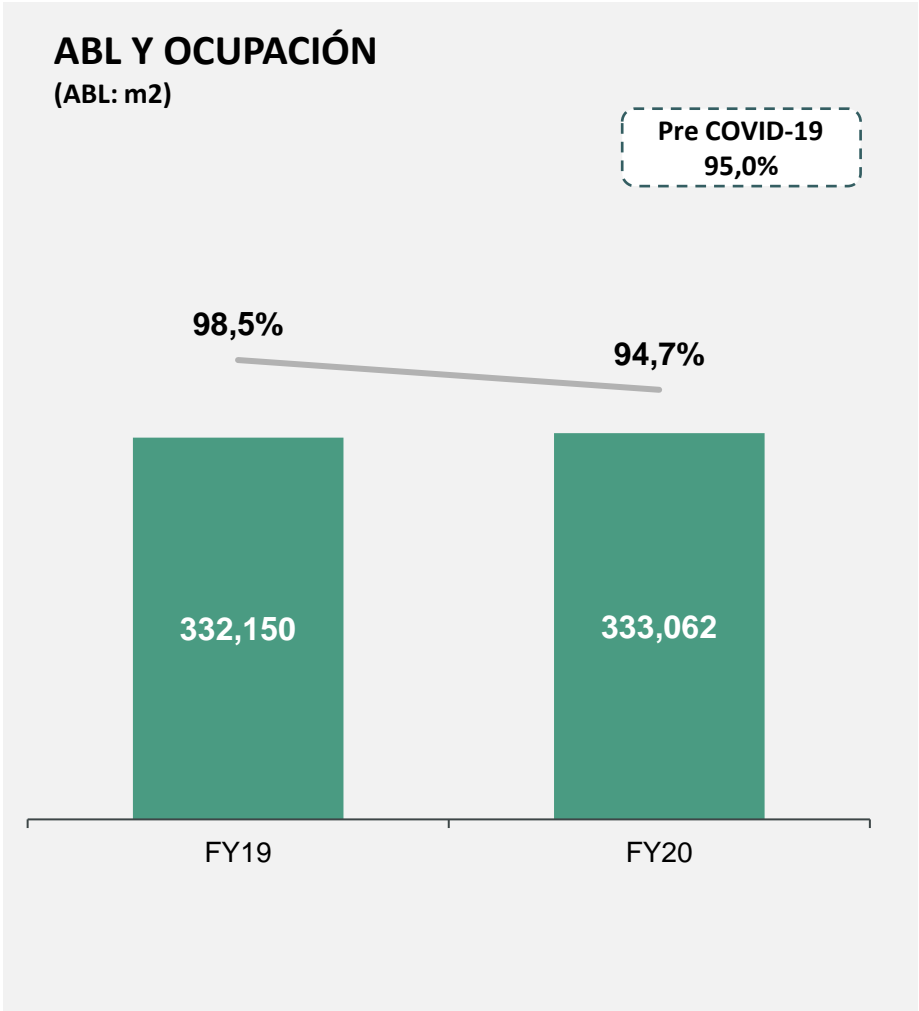


Situación pre Covid-19 (6M FY20)

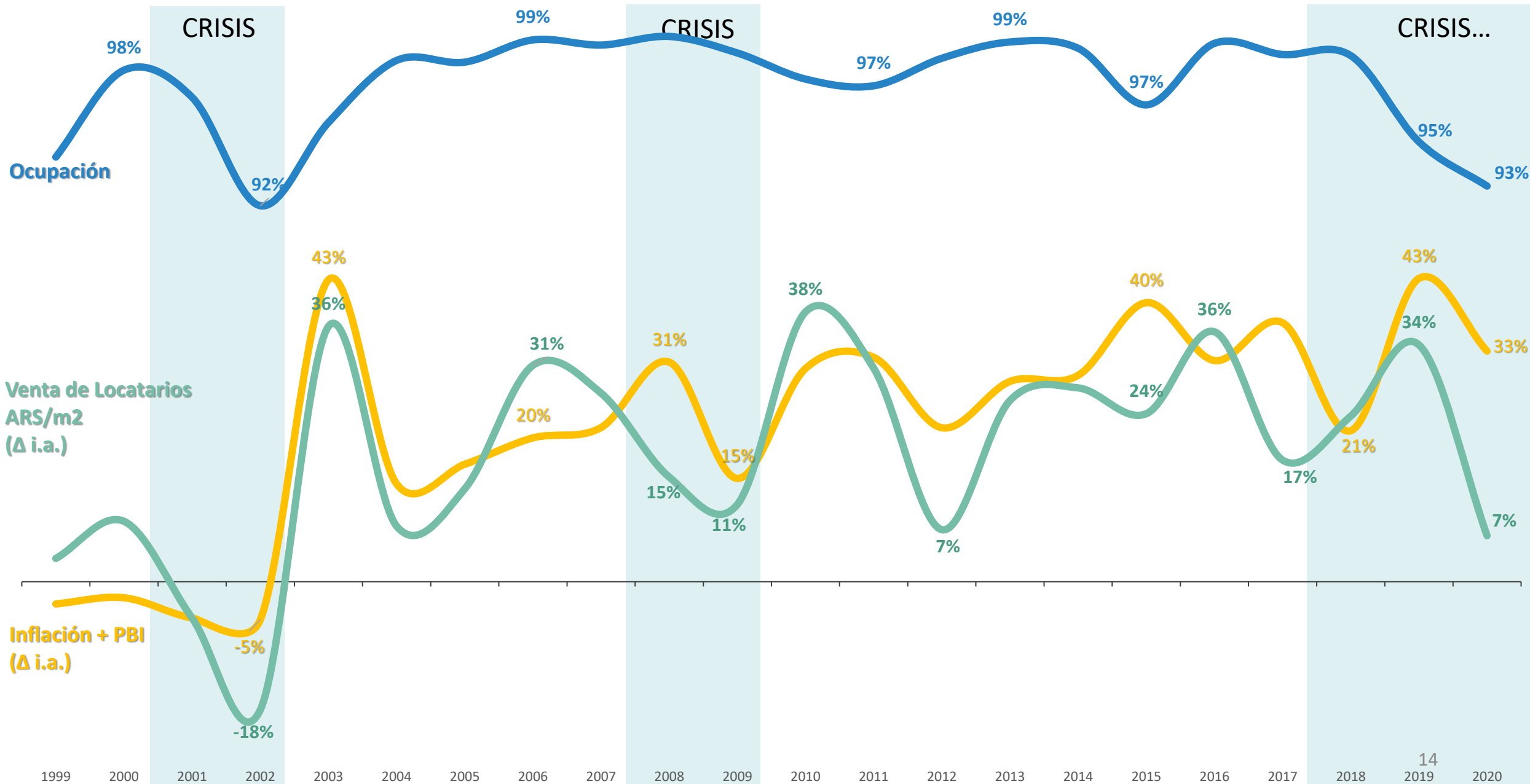
**Trabajando junto con nuestros locatarios brindándoles todo nuestro apoyo y ayuda en esta situación sin precedentes**

# CENTROS COMERCIALES

CIFRAS OPERATIVAS



# CENTROS COMERCIALES – 20 AÑOS DE PERFORMANACE OPERATIVA

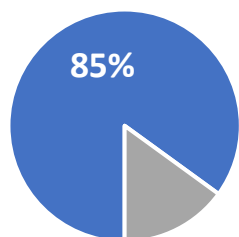


# COVID-19 REAPERTURA DE CENTROS COMERCIALES

DE ACUERDO CON EL PROTOCOLO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES



## PORTFOLIO EN OPERACIÓN



POR ABL Y VENTAS



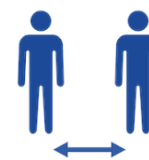
## PROTOCOLO



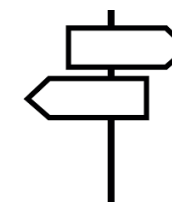
MEDIDAS ESTRICTAS DE HIGIENE Y SEGURIDAD



HORARIO Y TRÁFICO REDUCIDOS



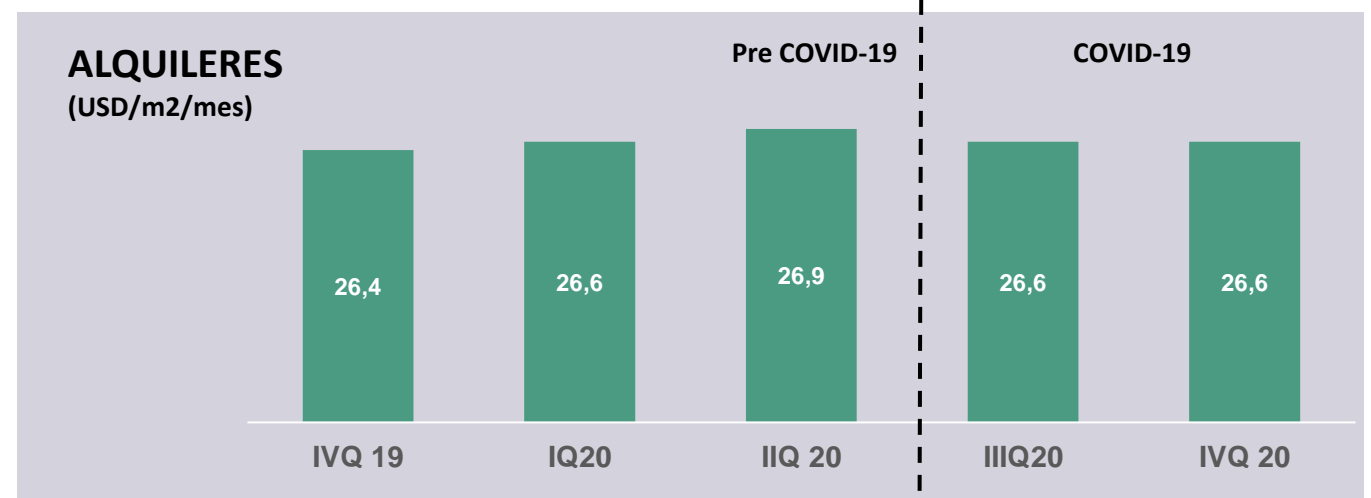
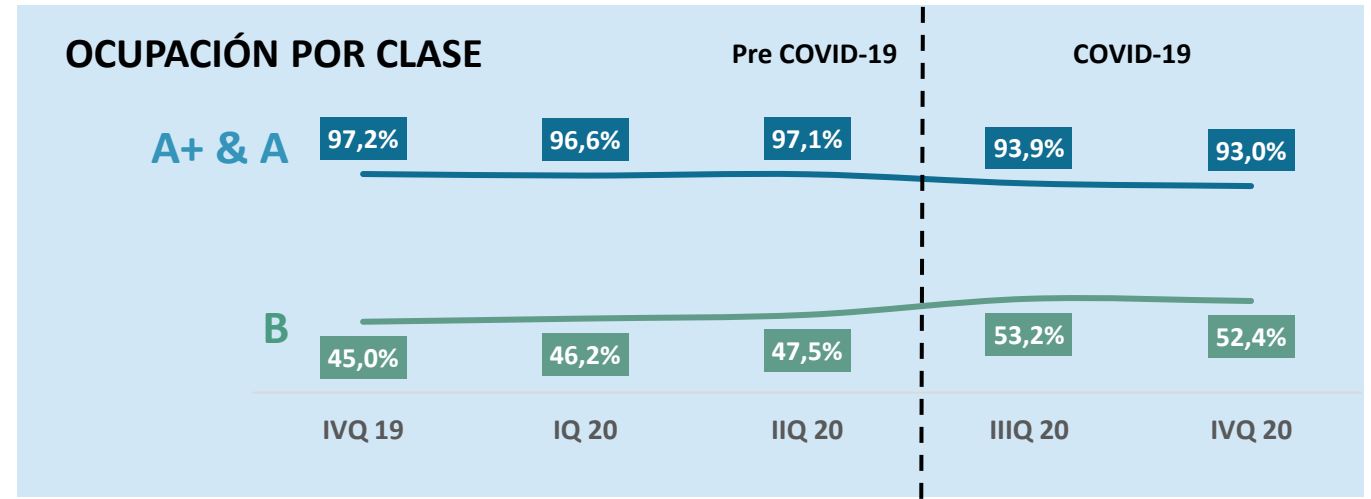
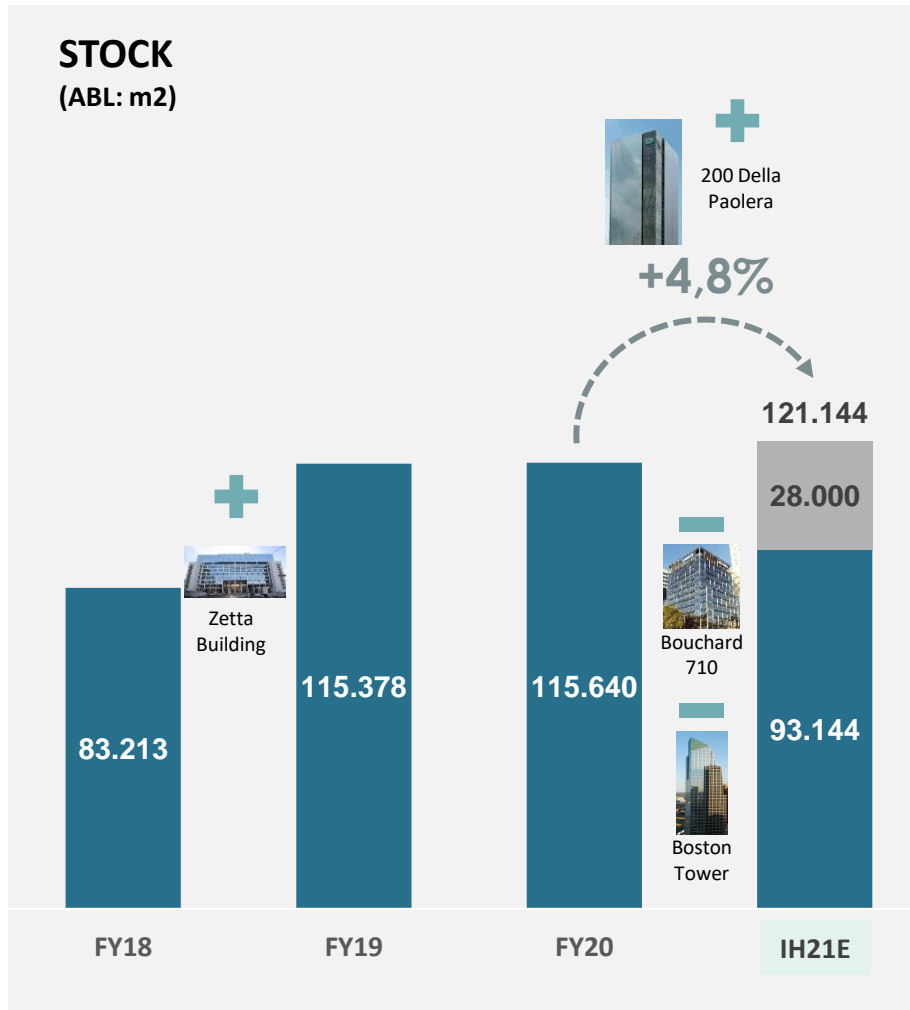
DISTANCIA SOCIAL



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**

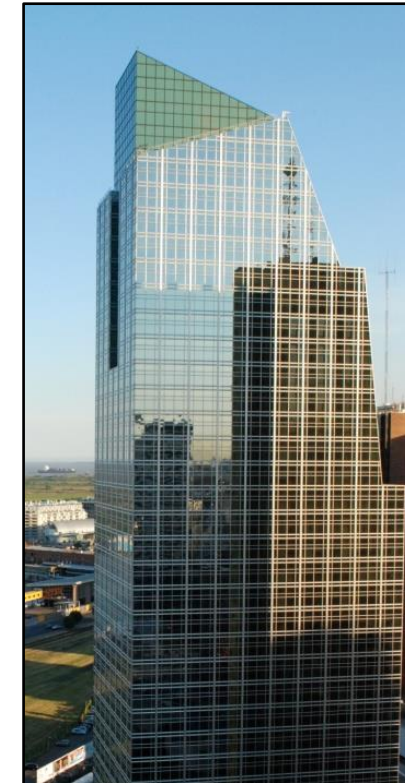
Precio

**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**

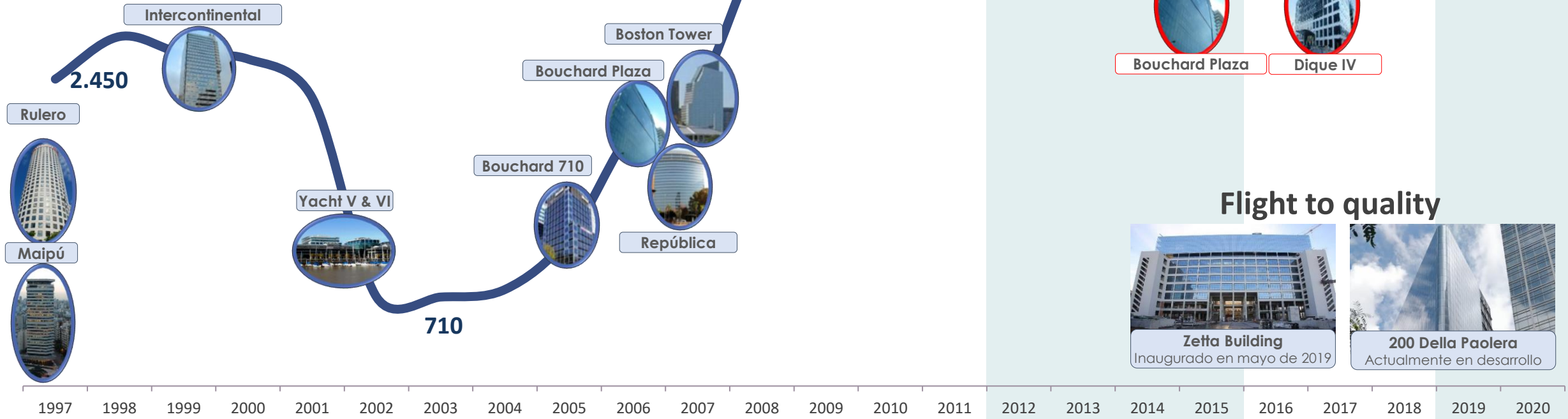
m2 ABL remanente

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 m<sup>2</sup>**

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





# Performance Operativa y Financiera



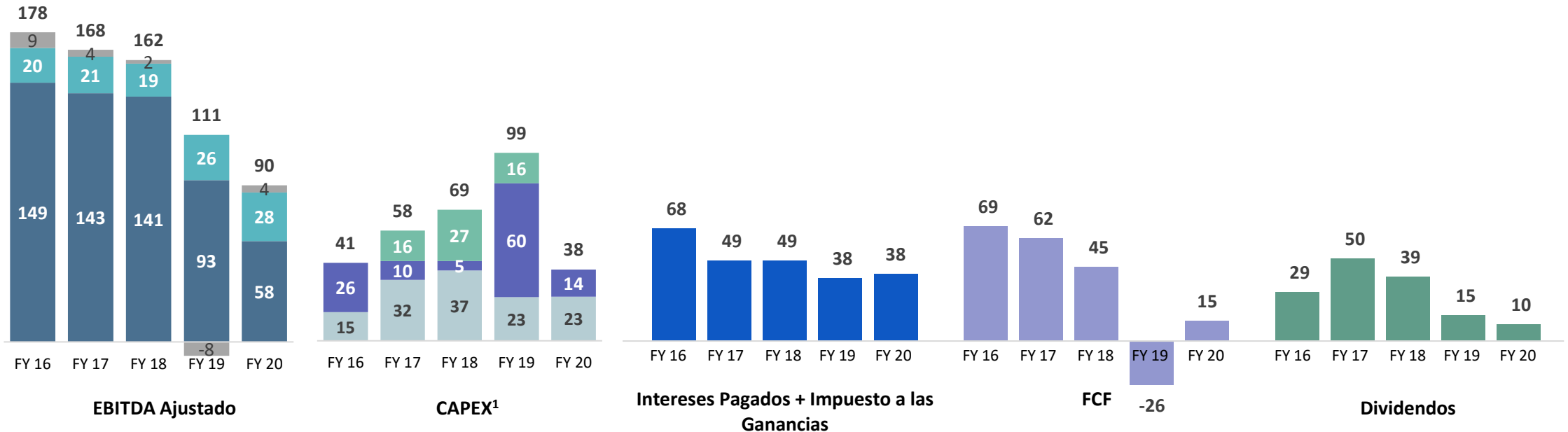
# IRCP - FREE CASH FLOWS HISTÓRICOS

MILLONES DE USD

**141,9** EBITDA Ajustado  
Promedio FY16-FY20

**32,9** FCF  
Promedio FY16-FY20

**28,7** Dividendos  
Promedio FY16-FY20



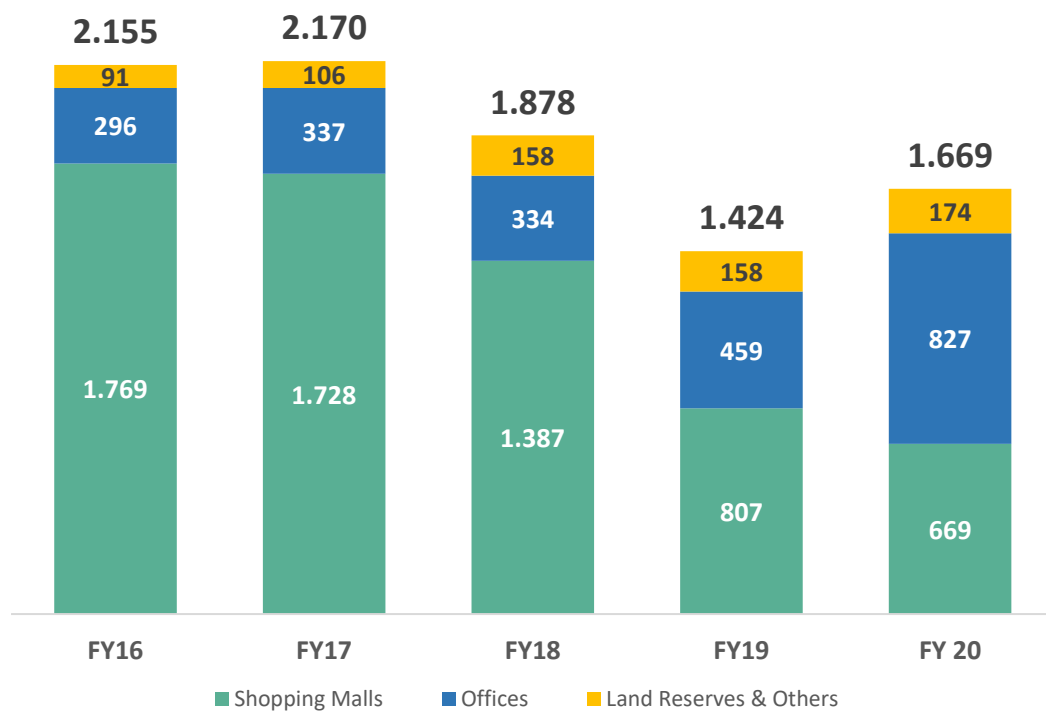
1. Incluye "200 Della Paolera" (Catalinas)  
 2. LTM al 30 de junio de 2020. Tipo de cambio ajustado promedio: \$68,07

# IRCP - VALOR DE LOS ACTIVOS

VALOR RAZONABLE SEGÚN ESTADOS CONTABLES AL CIERRE DE CADA PERÍODO

## EVOLUCIÓN POR TIPO DE ACTIVO

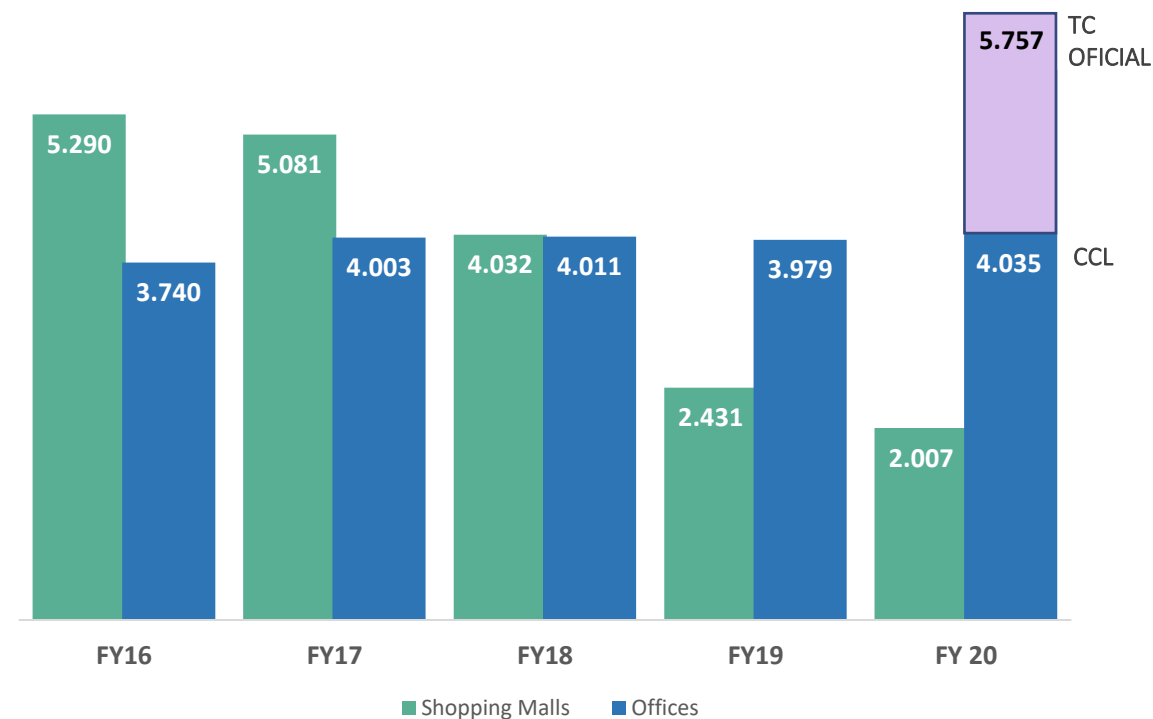
(USD MILLONES – TC OFICIAL)



## EVOLUCIÓN POR M2

(USD)

Método de valuación:  
 Shopping Malls: DCF  
 Offices: Comparables



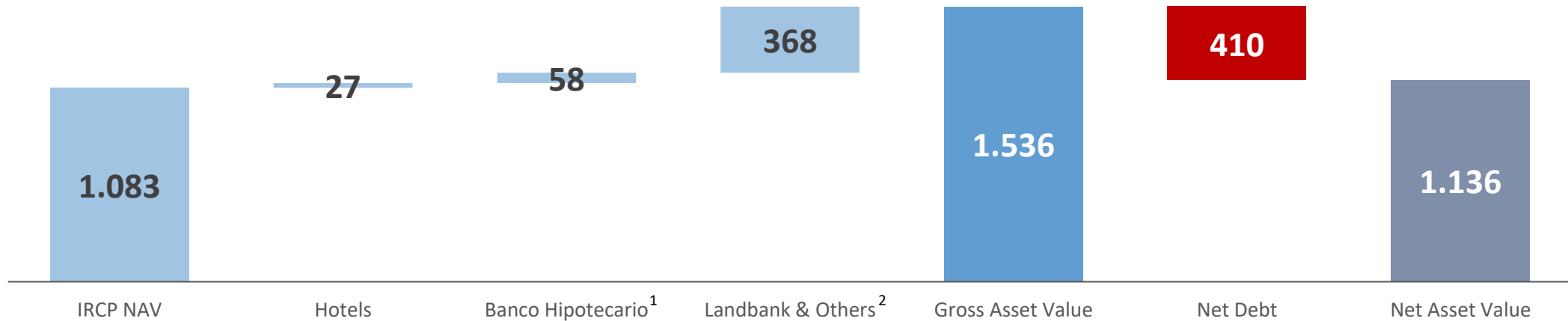


# IRSA – VALOR NETO DE LOS ACTIVOS

AL 30 DE JUNIO DE 2020 - USD MILLONES



## NAV



1. Valor libros al 30 de junio de 2020

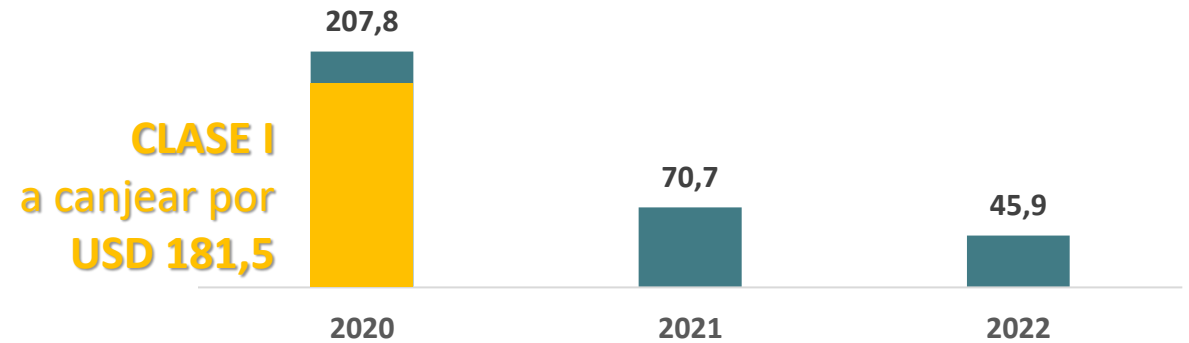
2. Valor libros al 30 de junio de 2020, "Otros" incluye la inversión en Condor Hospitality Trust e Israel a valor de mercado 0.

# 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
<b>DEUDA BRUTA*</b>	<b>324,4</b>	

**ESQUEMA ACTUAL**  
NO INCLUYE PRÉSTAMO  
INTERCOMPANY CON IRCP



## ESCENARIOS DE AMORTIZACIÓN PROFORMA

**01**

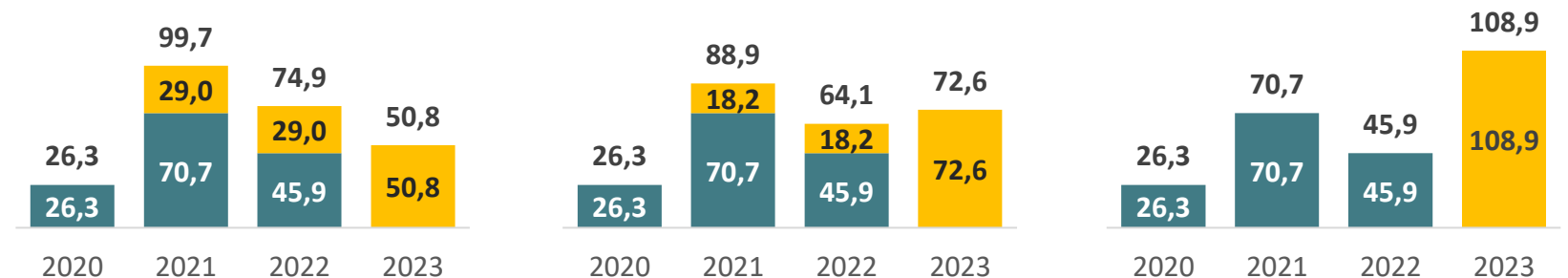
80% OPCIÓN A  
20% OPCIÓN B

**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 CAPITAL



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)

IRS LISTED NYSE



IRSA IPO  
Listada en BA & NY

APSA NASDAQ LISTED



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

CRESY NASDAQ LISTED

BRASILAGRO IPO  
USD 276 MM  
Fundación de la Compañía



BRASILAGRO LISTADA EN USA

LND LISTED NYSE

REFINANCIACIÓN DE DEUDA  
CRESUD USD 246 MM  
IRSA USD 227 MM

DURANTE PANDEMIA COVID-19



IRSA

Gracias!

