

**Obligaciones Negociables
Clase VI y Clase VII**

Julio 2020

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Emisión de Obligaciones Negociables - Julio 2020

Resumen de Términos y Condiciones de la Clase VI y clase VII

	Clase VI	Clase VII
Emisor	IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	
Monto de Emisión	Equivalente en Pesos de US\$ 5.000.000	Hasta US\$ 10.000.000
	Ampliable en conjunto hasta US\$ 300.000.000 *	
Moneda de denominación	Pesos	Dólares
Moneda de pago	Pesos	Pesos al Tipo de Cambio Aplicable**
Precio de Emisión	100% del Valor Nominal	
Vencimiento	12 meses	18 meses
Amortización	30% a los 9 meses y 70% al vencimiento	En un único pago al vencimiento
Tasa / Pago de Interés	Badlar Privada + margen a licitar / trimestral (días corridos/365)	Fija (a licitar) / trimestral (días corridos/365)
Moneda de Integración	Pesos	Pesos al Tipo de Cambio Inicial ***
Monto mínimo de suscripción	Ps. 1.000 y múltiplos de Ps.1	US\$ 250 y múltiplos de US\$ 1
Calificación de Riesgo	A2 (arg) en escala de riesgo nacional de corto plazo de FIX SCR	A (arg) en escala de riesgo nacional de FIX SCR
Uso de Fondos	i) Refinanciación de Deuda, ii) Capital de Trabajo y Capex en Argentina.	
Colocadores	BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., Banco Hipotecario S.A., Banco de Galicia y Buenos Aires S.A.U., Banco Santander Río S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires., Banco HSBC Bank Argentina S.A., Banco Patagonia S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Puente Hnos. S.A., SBS Trading S.A, AR Partners S.A., INTL CIBSA S.A. y Industrial Valores S.A.	
Período de Difusión Pública	Del 13 al 15 de julio de 2020	
Período de Licitación Pública	16 de julio de 2020 de 10 a 16 horas.	
Fecha de Emisión y Liquidación	21 de julio de 2020	
Liquidación	El Agente de Liquidación es BACS Banco de Crédito y Securitización S.A. Los valores negociables serán acreditados en las cuentas depositantes y comitentes en Caja de Valores S.A.	
Listado y Negociación	BYMA y MAE	
Ley Aplicable	Ley Argentina	

* La Compañía podrá declarar desierto el proceso de adjudicación respecto de las obligaciones negociables, lo cual implicará que no se emitirá obligación negociable alguna. De conformidad con lo aprobado por el directorio de la Compañía con fecha 13 de julio de 2020 estamos autorizados a ampliar el monto hasta el monto total máximo de US\$ 300.000.000 en conjunto entre las dos clases. Para mayor información sobre este tema consultar el Suplemento de Prospecto de fecha 13 de julio de 2020 publicado en la AIF de la CNV.

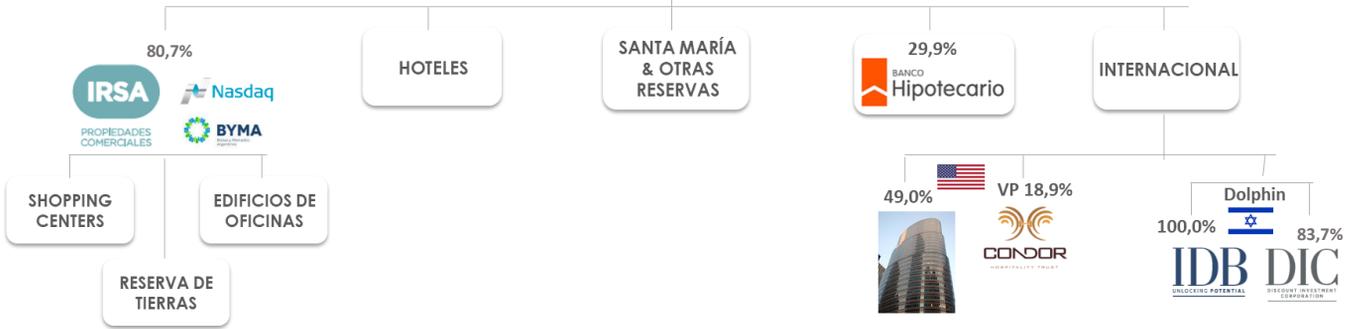
** Tipo de Cambio Aplicable: Significa el promedio aritmético simple de los 3 (tres) Días Hábil previos a la Fecha de Cálculo correspondiente del tipo de cambio publicado por el Banco Central mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) en base al procedimiento de encuesta de cambio establecido en la misma, siempre y cuando dicho tipo de cambio reflejare el tipo de cambio comercial para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de los productos de referencia, el cual será calculado por la Compañía. En el supuesto que (i) dicho tipo de cambio no reflejare el tipo de cambio comercial para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de los productos de referencia, circunstancia que deberá ser informada por la Compañía mediante publicación de una nota de hecho relevante a ser publicada en la AIF, Boletín Diario de la BCBA y en la Página Web del MAE, o (ii) el Banco Central dejare de efectuar dicha determinación y publicación, será (x) en primer lugar, el promedio aritmético del tipo de cambio comprador de los Pesos equivalentes a un Dólar Estadounidense divisa por la liquidación de divisas proveniente de la exportación de cada uno de los productos de referencia informado por el Banco Central al cierre de operaciones. **Para mayor información ver el Suplemento de Prospecto.**

*** Tipo de Cambio Inicial: Será el tipo de cambio publicado por el Banco Central mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo) expresado con cuatro decimales, correspondiente al Día Hábil previo al Período de Licitación Pública (conforme este término se define en el Suplemento de Prospecto).

LA COMPAÑÍA

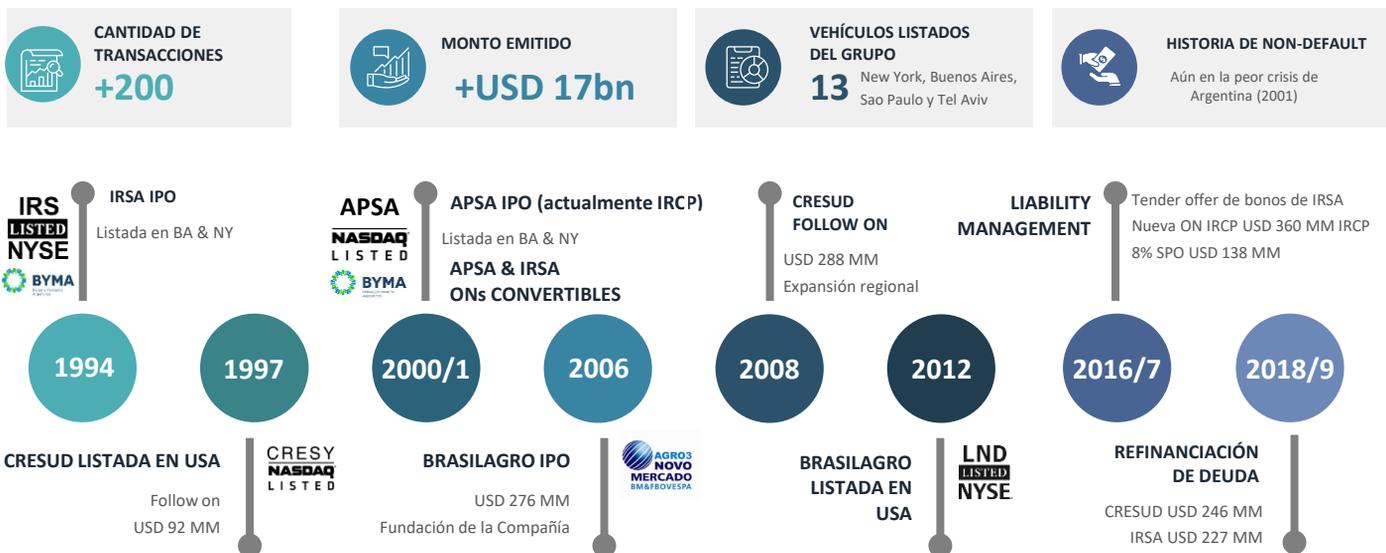
IRSA Inversiones y Representaciones (“IRSA”) es una de las mayores empresas argentinas inversoras en bienes raíces en términos de activos totales y la única empresa inmobiliaria argentina que posee listadas sus acciones en ByMA y en NYSE. Se encuentra directa e indirectamente involucrada mediante subsidiarias y *joint ventures* en diversas actividades conexas de bienes inmuebles, incluyendo: la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales; la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades, principalmente con fines de locación; el desarrollo y venta de propiedades residenciales; la adquisición y explotación de hoteles de lujo; la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e inversiones fuera de la Argentina principalmente en Estados Unidos e Israel.

COMPOSICIÓN ACCIONARIA



4

TRACK RECORD DEL GRUPO EN LOS MERCADOS DE CAPITALES



CENTRO DE OPERACIONES ARGENTINA

PRINCIPALES NEGOCIOS

15 Centros Comerciales



8 Edificios de Oficinas Premium



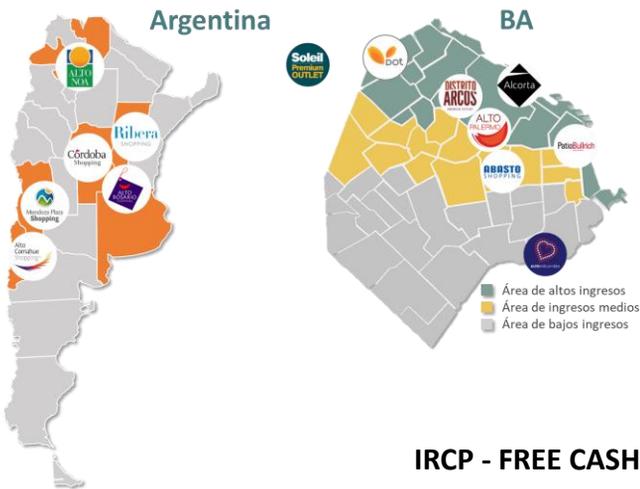
Resumen 9M FY20

Stock (m2)	332.642 m2 ABL
Ocupación	94,8%
Ventas (ARS MM)	16.204
Ebitda LTM	USD 83 Millones
Margen Ebitda	73,6%

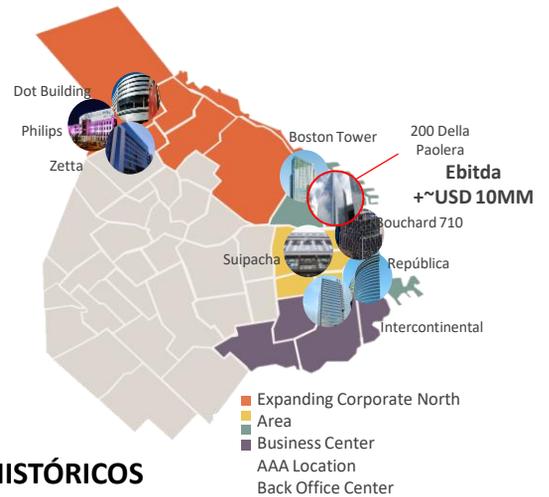
Resumen 9M FY20

Stock (m2)	115.640 m2
Ocupación AAA/A+	93,9%
Renta en USD/m2	26,6
Ebitda LTM	USD 29 Millones
Margen Ebitda	79,0%

Portafolio de Centros Comerciales



Portafolio de Oficinas



IRCP - FREE CASH FLOWS HISTÓRICOS

MILLONES DE USD

154,8

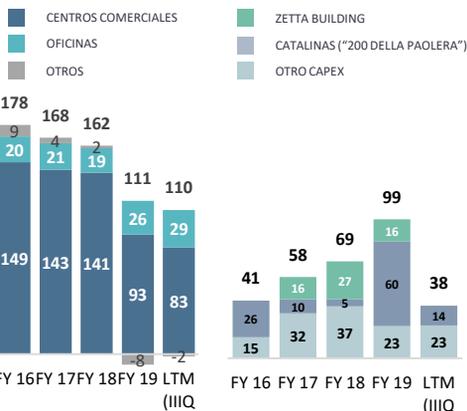
EBITDA Ajustado
Promedio FY16-FY19

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



COVID-19 EN ARGENTINA

MEDIDAS TOMADAS POR EL GOBIERNO Y LA COMPAÑÍA

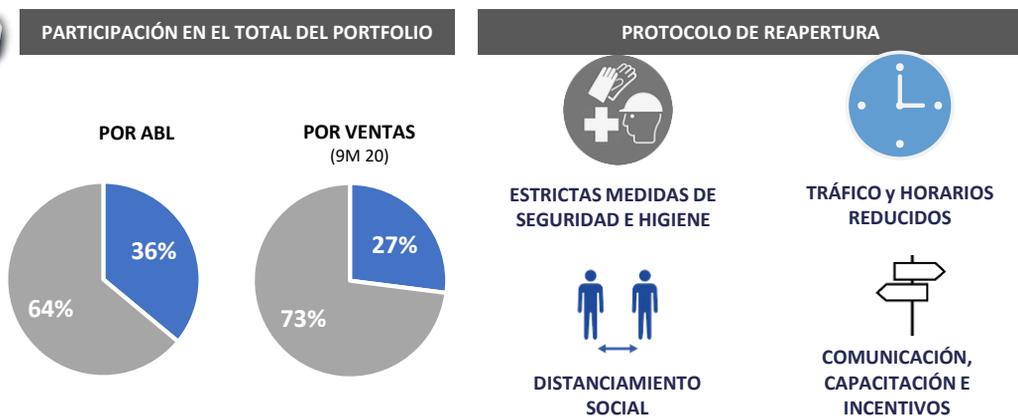


La Compañía ha establecido un plan con varias medidas con el objetivo de preservar la salud de sus empleados, contener la propagación del COVID-19 y mitigar sus efectos en nuestras operaciones.

- **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

REAPERTURA DE SHOPPINGS EN EL INTERIOR

DE ACUERDO CON EL PROTOCOLO DE IRSA PROPIEDADES COMERCIALES



Para mayor información en cuanto al impacto y riesgos de Covid19 en nuestros negocios por favor remitirse al Suplemento de Precio de la presente emisión.



CENTRO DE OPERACIONES ISRAEL

PRINCIPALES SUBSIDIARIAS DE DIC



LÍDERES EN REAL ESTATE

COVID-19: IMPACTO NEGATIVO PARCIAL

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

PRINCIPAL SUBSIDIARIA DE IDB



- Una de las compañías de seguros más grandes de Israel.
- Activos bajo manejo (AUM) más de USD 55.000 mm
- Opera con ~2.000 agentes de seguros y tiene ~4,000 empleados
- Market share:
 - Seguros de salud: 17%
 - Pensiones, fondos de previsión y productos financieros: 15%
 - Seguros generales: 11.3%
 - Seguros de vida y ahorros de largo plazo: 20%

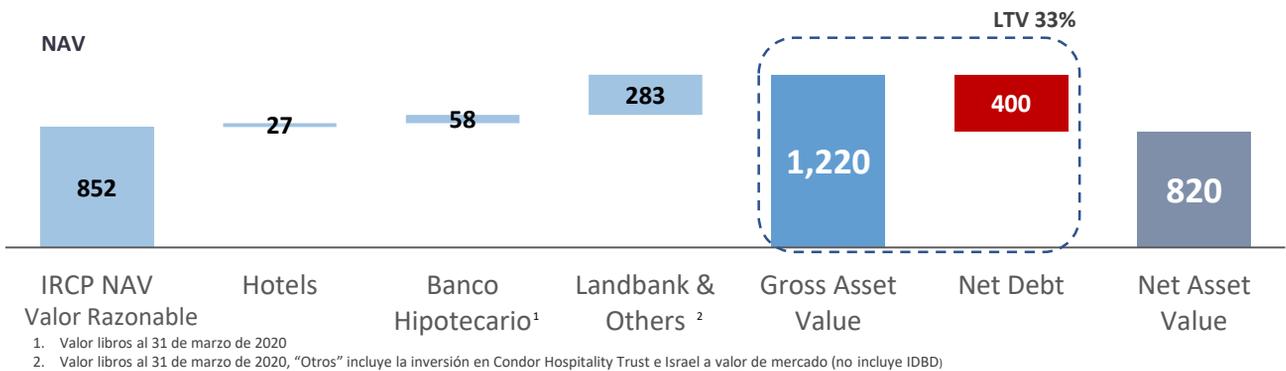
Market Value	USD 0,7 bn
Book Value	USD 1,5 bn
MV / BV	45%



IRSA – POSICIÓN FINANCIERA

Valor Neto de los Activos (USD mm)

AL 31 DE MARZO DE 2020 - USD MILLONES



Deuda al 31 de marzo de 2020 (MM de USD)

Deuda	Monto	Vencimiento
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 ⁽¹⁾	54,7	
Otra Deuda	23,5	
DEUDA BRUTA al 31 de marzo de 2020⁽²⁾	400,0	

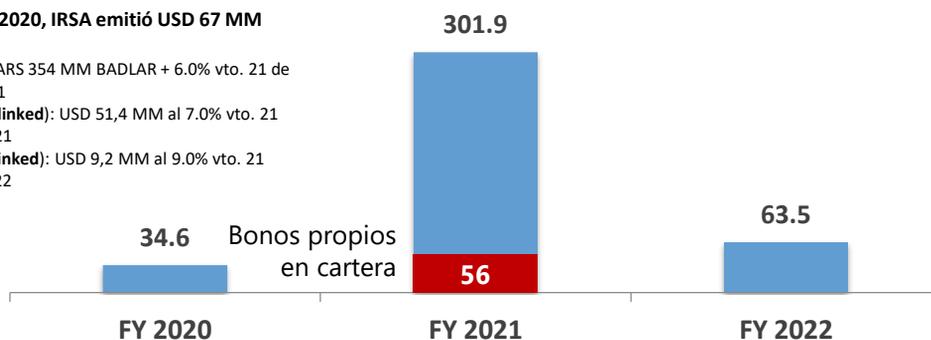
⁽¹⁾ Incluye USD 26,5 millones correspondientes a mutuo con IRCP de la línea disponible por hasta USD180 millones.

⁽²⁾ Con posterioridad al cierre, el 21 de mayo de 2020 se emitieron Obligaciones Negociables por un monto total de USD 67 MM, de acuerdo a las características que se describen en el gráfico a continuación.

Perfil de vencimientos IRSA Individual al 31 de marzo de 2020 (MM de USD)

El 21 de mayo de 2020, IRSA emitió USD 67 MM

- Clase III (ARS): ARS 354 MM BADLAR + 6.0% vto. 21 de Febrero de 2021
- Clase IV (Dolar linked): USD 51,4 MM al 7.0% vto. 21 de Mayo de 2021
- Clase V (Dolar linked): USD 9,2 MM al 9.0% vto. 21 Mayo 21 de 2022



Centro de operaciones Argentina

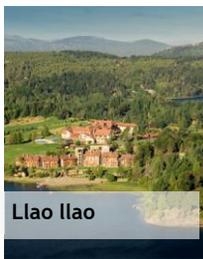
Centros Comerciales



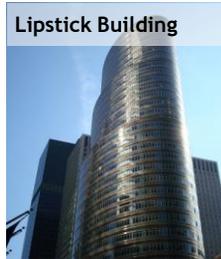
Edificios de Oficinas



Hoteles



Internacional



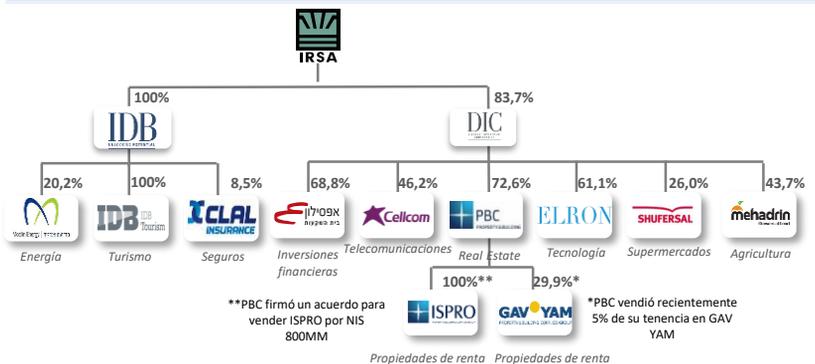
Financiero



Ventas y desarrollos



Centro de operaciones Israel



* 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.

CONTACTOS COLOCADORES



Agustin Ortiz Frágola
+5411 4329-4242
aortizfragola@bacs.com.ar
Santiago Terra
+5411 4329-4243
sterra@bacs.com.ar



Centro de Inversiones
+0810-666-9381
inversiones@hipotecario.com.ar
Institucional Sales:
Leandro Bizozo
+5411 4347-5803
lbizozo@hipotecario.com.ar
Alan Lipschutz
+5411 4347-1903
aelipschutz@hipotecario.com.ar



Mario Videla
+5411-4331-7336
+54-11-15-4047-6639
ovidela@bpba.com.ar
Martin Valente
+54114331-5980
+5411-15-3887-8784
valentem@bpba.com.ar



Sebastián Cisa
+54-11-4894-1800 Int. 401
scc@gruposbs.com
Francisco Bordo Villanueva
+54-11-4894-1800 Int. 403
fbv@gruposbs.com
José Ramos
+54-11-4894-1800 Int. 142
jrc@gruposbs.com
Gastón Donnadio
+54-11-4894-1800 Int. 196
gd@gruposbs.com
Fernando Depierre
+54-11-4894-1800 Int. 195
fd@gruposbs.com



CNV N°47 Agente de Liquidación y Compensación y Agente de Negociación Integral

Nadia Fraga
+5411 4390-7587
nadia.fraga@intlfcstone.com
Candelaria Navazzotti
+5411 4390-7581
cande.navazzotti@intlfcstone.com
Rosario Martinez
+5411 4390-7592
rosario.martinez@intlfcstone.com



Marina Mertens
+54-11-4850-2532
marina.mertens@arpartners.com.ar



Cientes Institucionales:

Eduardo Santamarina/ Guido Low/
Mariano Rossini/Pablo Garcia Mira/
Jonatan Liberman/ Andrea Rinaldi
+5411 6329-6735
emisiones.bancogalicia@bancogalicia.com.ar

Bancos e Instituciones Financieras:

Joaquín Caride Meabe/ Juan Ignacio Roldan
+5411 6329-3084 al +5411 6329-3087

Banca Privada:

Emiliano Calello / Mariana Stanisci
+5411 6329-7690

Ventas Institucionales:

+5411 4341-1140
María Laura Segura
marsegura@santanderrio.com.ar
Damián Gaido
dgaido@santanderrio.com.ar
Mauro Fabrizio
mfabrizio@santanderrio.com.ar



Matias Rubio
+5411 4344-8113
matias.rubio@hsbc.com.ar
Sebastian Garat
+5411 4344-8116
sebastian.garat@hsbc.com.ar



Guido Messi
+54-11 5283-0404
GMessi@bancopatagonia.com.ar
Leandro Adrian Navarro
+54-11 4343-5150
LNavarro@bancopatagonia.com.ar
Eduardo Medina
+54-11 4343-5150
EMedina@bancopatagonia.com.ar



Sebastián Money
smoney@balanz.com
Gonzalo Mendive
gmendive@balanz.com
Estefania Servian
eservian@balanz.com
Federico Arzubi
farzubi@balanz.com

+54-11-5276-7010



**Ignacio Boccardo/Javier Padova/
Mariana De Mendiburu/Horacio Gabastou**
sales@bancoindustrial.com.ar
+5411 5238 -0280



Soluciones financieras desde 1915

Sales Puente:

+5411 4329-0130
salesandtrading@puentenet.com

AVISO LEGAL

La información aquí contenida es preliminar, de naturaleza limitada y sujeta a verificación, terminación y enmienda. No hay, en esta presentación, declaraciones ni garantías expresas o implícitas, y no deberá otorgarse certeza sobre la veracidad, exactitud, integridad o fidelidad de esta información, o a las opiniones contenidas en la presente. No se asume ninguna obligación de actualizar o mantener actualizada la información aquí contenida. Ni de IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (la “Compañía”) ni de los colocadores mencionados en el presente ni ninguno de sus respectivos asesores, afiliados, representantes, agentes, directores, socios o empleados tendrán cualquier responsabilidad (por negligencia o de otro modo) por cualquier pérdida que pueda derivarse de cualquier uso de este documento o de su contenido.

Este documento no constituye una oferta de venta ni una invitación para suscribir o adquirir valores negociables de la Compañía en ninguna jurisdicción donde ello sea ilícito ni dirigida a ninguna persona a quien resulte ilícito realizarle tal oferta o invitación. Los valores negociables no podrán ser vendidos en los Estados Unidos de América salvo que hubieren sido previamente registrados bajo la Ley de Títulos Valores Estadounidense de 1933, con sus modificaciones (la “Ley de Títulos Valores Estadounidense”). Las Obligaciones Negociables Clase VI y las Obligaciones Negociables Clase VII no han sido ni serán registradas conforme con la Ley de Títulos Valores Estadounidense. Cualquier decisión de comprar los valores negociables debe hacerse únicamente sobre la base de la información contenida en el Prospecto de fecha 7 de julio de 2020 y en el Suplemento de Prospecto de fecha 13 de julio de 2020 publicados en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) de la Comisión Nacional de Valores (“CNV”), en el cual le ha sido o le será proporcionada en base a su declaración de que reviste el carácter de inversor calificado o que no es una persona estadounidense en los términos dispuestos en la Regla 144A o la Regulación S, respectivamente, bajo la Ley de Títulos Valores Estadounidense y que está adquiriendo los valores negociables para su propia cuenta o en relación a una cuenta de inversión respecto a la cual tal inversor o beneficiario tiene la facultad exclusiva de invertir discrecionalmente y el mismo o tal cuenta de inversión reviste el carácter de inversor extranjero ubicado fuera de los Estados Unidos de América.

La oferta de las Obligaciones Negociables Clase VI y de las Obligaciones Negociables Clase VII se realizará de acuerdo con la normativa aplicable, incluyendo sin limitación las normas emitidas por la CNV.

Este documento puede contener declaraciones sobre eventos futuros y expectativas que son declaraciones prospectivas. Cualquier declaración en estos materiales que no sea una declaración de hecho histórico es una declaración prospectiva que se basa en varias suposiciones e implica riesgos desconocidos y otros factores que pueden causar que los resultados, desempeño o logros reales sean materialmente diferentes de cualquier resultado futuro, desempeño o logros expresados o implícitos en dichas declaraciones prospectivas. Los resultados pasados no deben tomarse como una indicación o garantía de rendimiento futuro, y el presente no constituye una declaración ni garantía, expresa o implícita, sobre el rendimiento futuro de la Compañía. Todo eventual inversor que contemple la adquisición de valores negociables deberá realizar, su propia investigación y análisis sobre, la Compañía, los términos y condiciones de los valores negociables, incluyendo los beneficios y riesgos inherentes a dicha decisión de inversión y sus consecuencias impositivas y legales, basándose en su propio análisis y tomando los recaudos que razonablemente estimen necesarios. La presente no debe ser interpretada como asesoramiento legal, comercial, financiero, impositivo, cambiario y/o de otro tipo. El público inversor deberá consultar con sus propios asesores respecto de los riesgos, aspectos legales, comerciales, financieros, impositivos, cambiarios y/o de otro tipo relacionados con su inversión en los valores negociables. Esta presentación no podrá ser divulgada ni mencionada a ningún tercero sino por la Compañía y/o los agentes colocadores, como tampoco se la podrá distribuir, reproducir ni utilizar con otro fin sin el previo consentimiento por escrito de ellos.

