

**Obligaciones Negociables
Clase III, Clase IV y Clase V**

Mayo 2020

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Emisión de Obligaciones Negociables - Mayo 2020

Resumen de Términos y Condiciones de la Clase III, Clase IV y clase V

	Clase III	Clase IV	Clase V
Emisor	IRSA Inversiones y Representaciones S.A.		
Monto Total	Hasta US\$ 5.000.000	Hasta US\$ 5.000.000	Hasta US\$ 5.000.000
	Ampliable en conjunto hasta US\$ 125.000.000 *		
Moneda de denominación	Pesos	Dólares	Dólares
Moneda de pago	Pesos	Pesos al Tipo de Cambio Aplicable**	Pesos al Tipo de Cambio Aplicable**
Precio de Emisión	100% del Valor Nominal	A licitar	A licitar
Vencimiento	9 meses	12 meses	24 meses
Amortización	30% a los 6 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 7% / Trimestral (días corridos/365)	Fija 9% / 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 en escala de riesgo nacional de corto plazo de FIX SCR		A 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 Patagonia S.A., Balanz Capital Valores S.A.U., Puente Hnos. S.A. y SBS Trading S.A.		
Período de Difusión	Del 14 al 18 de mayo de 2020		
Período de Licitación Pública	19 de mayo de 2020 de 10 a 16 horas.		
Fecha de Emisión y Liquidación	21 de mayo 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 mayo de 2020 estamos autorizados a ampliar el monto hasta el monto total máximo de US\$ 125.000.000 en conjunto entre las tres clases. Para mayor información sobre este tema consultar el Suplemento de Prospecto de fecha 13 de mayo de 2020 publicado en la AIF de la CNV.

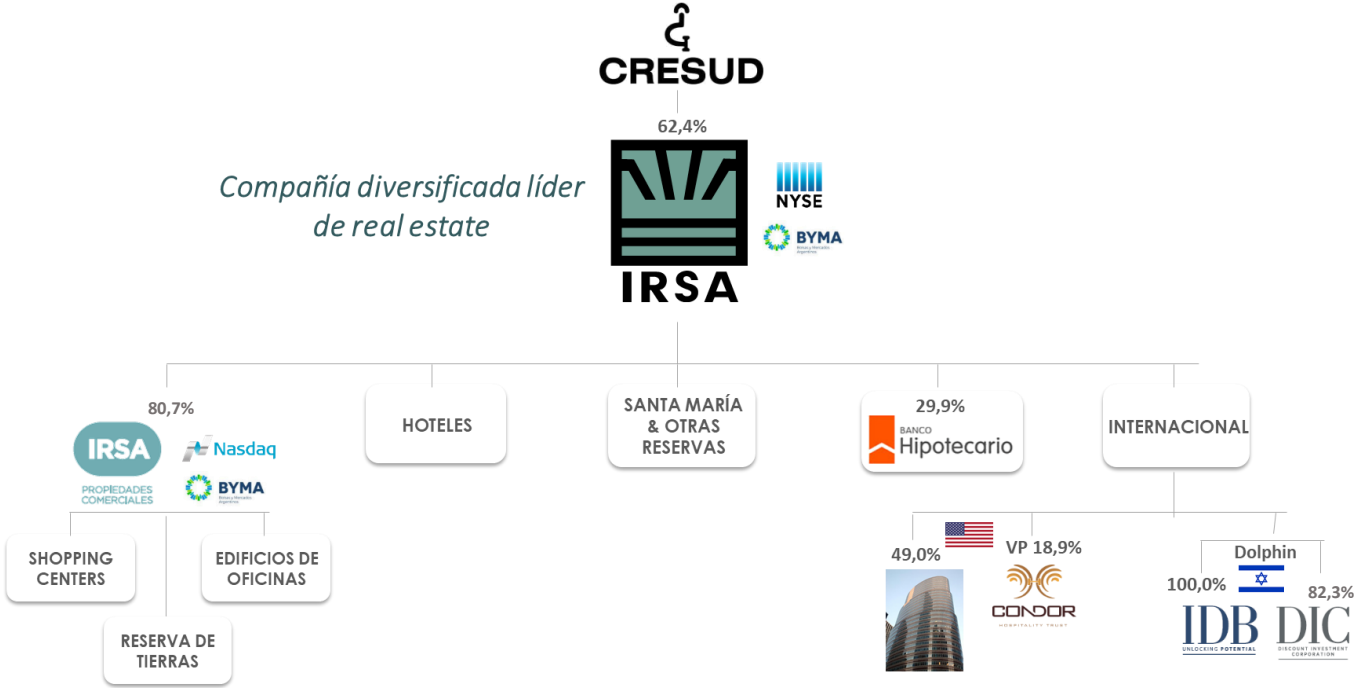
** Tipo de Cambio Inicial: Es el promedio aritmético simple de los últimos tres (3) Días Hábles, previos al inicio del Período de Licitación Pública, correspondiente al tipo de cambio publicado por el Banco Central mediante la Comunicación "A" 3500 (o la regulación que la sucediere o modificare en el tiempo), calculado por la Compañía. Tipo de Cambio Aplicable: Significa el promedio aritmético simple de los últimos 3 Días Hábles previos a la Fecha de Cálculo correspondiente al: (i) tipo de cambio BCRA 3500, siempre y cuando dicho tipo de cambio reflejare el tipo de cambio para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de los Productos de Referencia (1) y (ii) en el supuesto que dicho tipo de cambio no reflejare el tipo de cambio para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de los Productos de Referencia, o el BCRA dejare de publicar el tipo de cambio BCRA 3500, será el tipo de cambio promedio comprador de los Pesos equivalentes a un Dólar divisa para la liquidación de divisas proveniente de la exportación de cada uno de los Productos de Referencia informado por el BCRA al cierre de operaciones. Para mayor información ver el Suplemento de Prospecto.

LA COMPAÑÍA

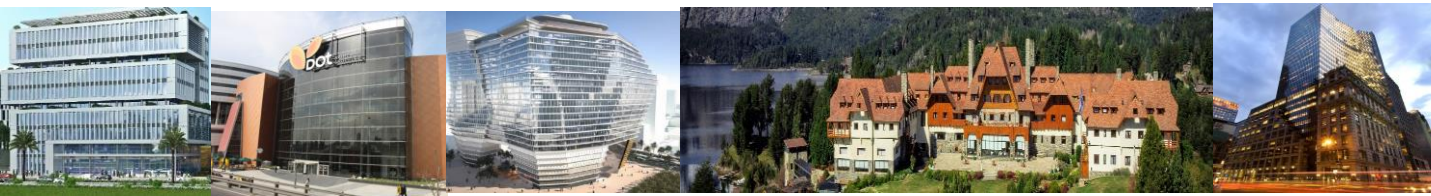
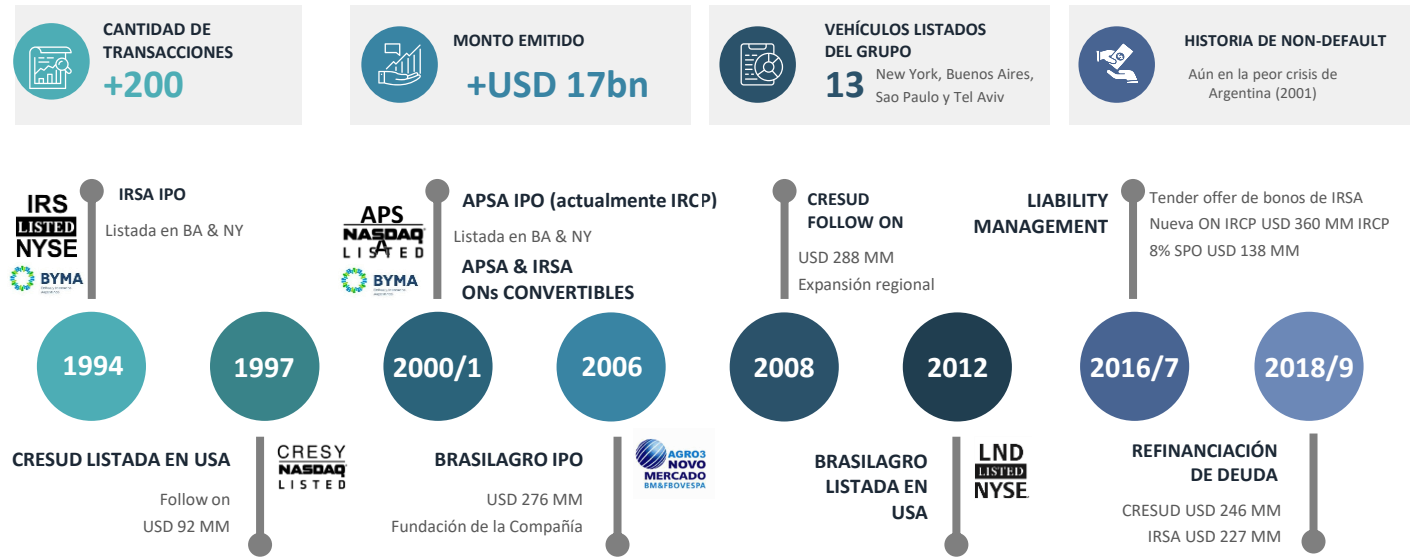
IRSA Inversiones y Representaciones ("IRSA") es una de las mayores empresas argentinas inversoras en bienes raíces en términos de activos totales y la única empresa inmobiliaria argentina que posee listadas sus acciones en ByMA y en NYSE. Se encuentra directa e indirectamente involucrada mediante subsidiarias 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 selectivas principalmente en Argentina, Estados Unidos e Israel.

COMPOSICIÓN ACCIONARIA

(AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019)



TRACK RECORD DEL GRUPO EN LOS MERCADOS DE CAPITALES



CENTRO DE OPERACIONES ARGENTINA

PRINCIPALES NEGOCIOS

14 Centros Comerciales



8 Edificios de Oficinas Premium



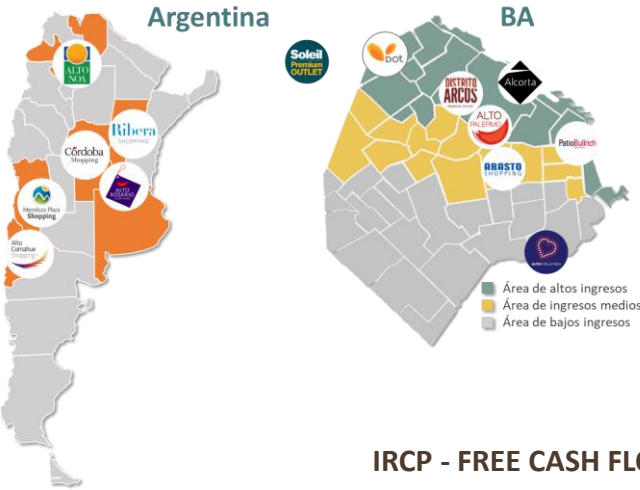
Resumen 6M FY20

Stock (m2)	332.812 m2 ABL
Ocupación	95%
Ventas (ARS MM)	24.648
Ebitda LTM	USD 85 Millones
Margen Ebitda	72,7%

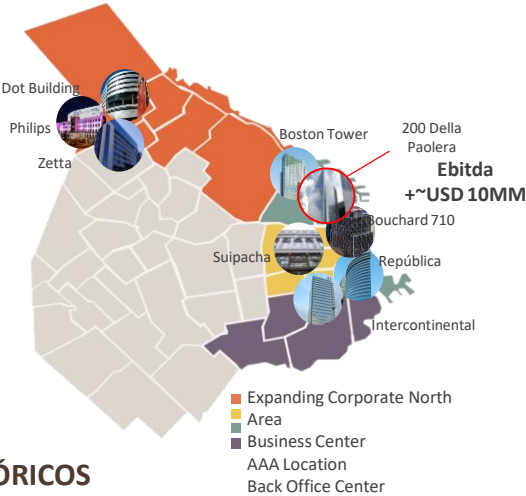
Resumen 6M FY20

Stock (m2)	115.639 m2
Ocupación AAA/A+	97,1%
Renta en USD/m2	26,9
Ebitda LTM	USD 31 Millones
Margen Ebitda	81,2%

Portafolio de Centros Comerciales



Portafolio de Oficinas

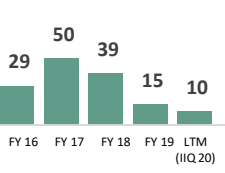
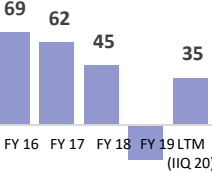
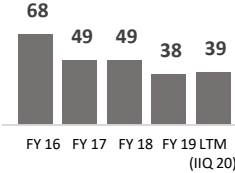
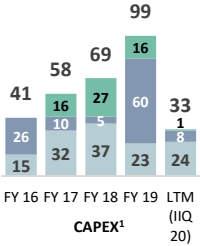
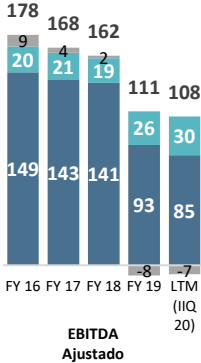


IRCP - FREE CASH FLOWS HISTÓRICOS

MILLONES DE USD

154,8	EBITDA Ajustado Promedio FY16-FY19	170,5	Net Operating Income Promedio FY16-FY19	37,4	FCF Promedio FY16-FY19
-------	---------------------------------------	-------	--	------	---------------------------

■ CENTROS COMERCIALES ■ OTRO CAPEX
■ OFICINAS ■ CATALINAS ("200 DELLA PAOLERA")
■ OTROS ■ ZETTA BUILDING



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



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

Decreto 297/2020 del PEN para minimizar riesgo de propagación del COVID-19 y proteger salud pública

Centros Comerciales cerrados en todo el país, excepto farmacias y supermercados

Oficinas operando con normalidad

Hoteles cerrados

Abril 2020

Cuarentena obligatoria en todo el país

Ampliación de actividades consideradas esenciales hacia fin de mes (ej. farmacias, supermercados y bancos)

Mayo 2020

Se mantiene cuarentena obligatoria en CABA y GBA

Centros comerciales operando solo con actividades esenciales

Oficinas operando con normalidad

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

El impacto en resultados del COVID-19 aún no ha sido cuantificado. La Compañía monitorea constantemente las actividades para minimizar las pérdidas potenciales.

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.

Reapertura Alto Noa Shopping (Ciudad de Salta)



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 portfolio 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

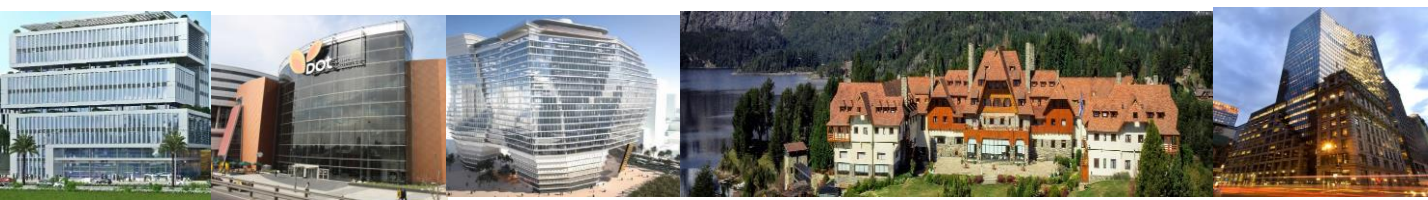
COVID-19: SIN IMPACTO EN CORTO PLAZO

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%

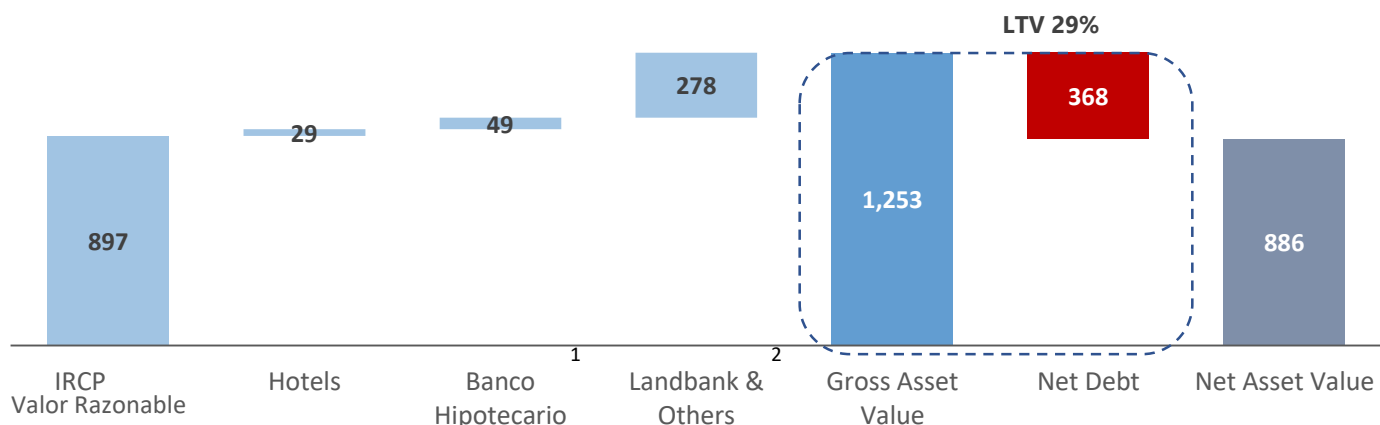
Market Value	USD 0,7 bn
Book Value	USD 1,5 bn
MV / BV	45%



IRSA – POSICIÓN FINANCIERA

Valor Neto de los Activos (USD mm)

AL 31 DE 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 inversion en Condor Hospitality Trust e Israel a valor de mercado (no incluye IDBD)

Deuda al 31 de diciembre de 2019

(MM de USD)

Tipo de Deuda	Moneda	Monto	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	20,7	Var	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase I	USD	181,5	10,00%	nov-20
ON Clase II	CLP	42,1	10,50%	ago-20
Préstamo bancario	USD	26,5	5,95%	Feb-22
Otra deuda*	USD	26,5	-	
Deuda Total IRSA		368,7		

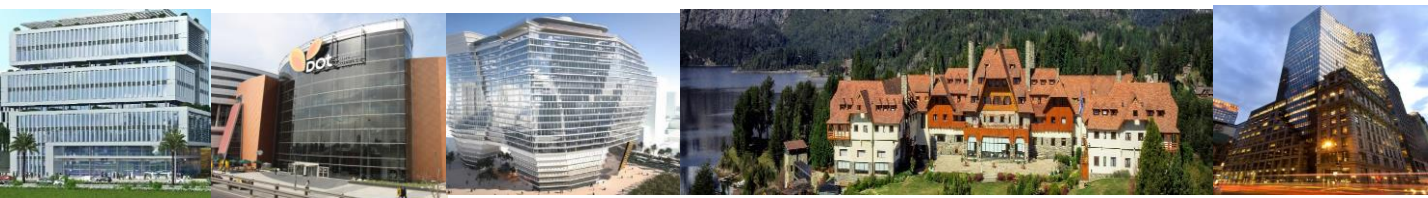
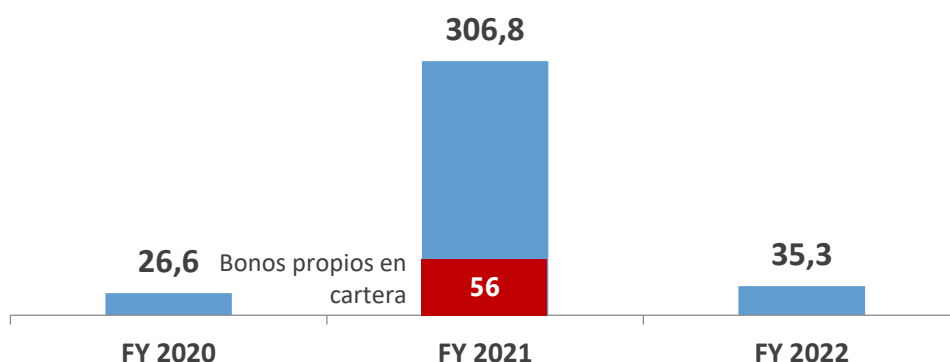
* Correspondiente al mutuo con IRCP de la línea disponible por hasta USD180mm

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

Perfil de vencimientos IRSA Individual al

31 de diciembre de 2019

(MM de USD)



Centro de operaciones Argentina

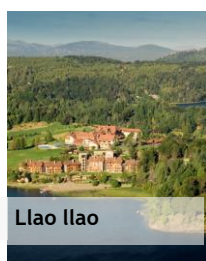
Centros Comerciales



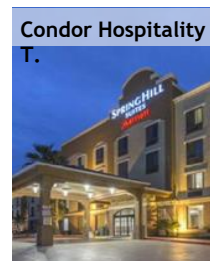
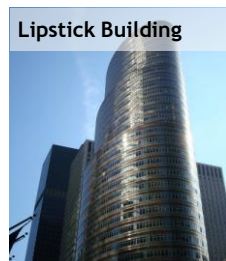
Edificios de Oficinas



Hoteles



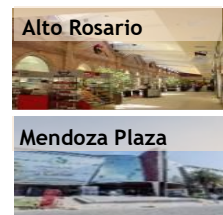
Internacional



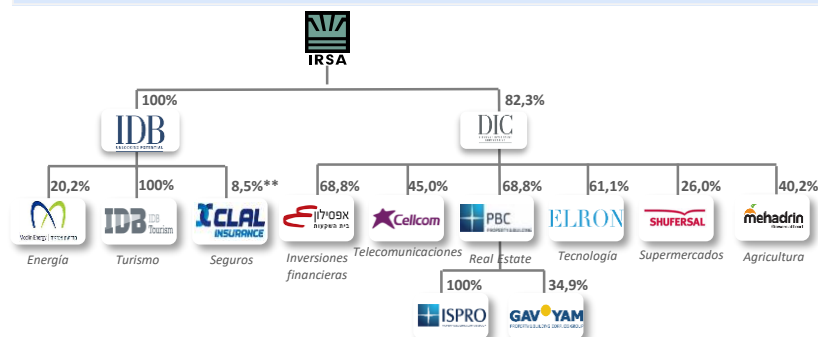
Financiero



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.

** Tenencia directa.

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



Sales Puente:

+5411 4329-0130

salesandtrading@puentenet.com



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



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

+54-11-5276-7074

smoney@balanz.com

Gonzalo Mendive

+54-11-2150-4026

gmendive@balanz.com

Estefania Servian

+54-11-5276-7044

eservian@balanz.com

Federico Arzubi

+54-11-2150-9048

farzubi@balanz.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 III, las Obligaciones Negociables Clase IV y las Obligaciones Negociables Clase V 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 17 de marzo de 2020 y en el Suplemento de Prospecto de fecha 13 de mayo 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 III, de las Obligaciones Negociables Clase IV y de las Obligaciones Negociables Clase V se realizarán 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.

