

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.



Obligaciones Negociables Clase I

Mayo 2019

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Emisión de Obligaciones Negociables - Mayo 2019

Resumen de Términos y Condiciones de la Clase I

	Clase I
Emisor	IRSA Inversiones y Representaciones S.A.
Monto Total *	Hasta US\$ 30.000.000 (ampliable hasta US\$ 350.000.000)
Moneda de denominación y pago	Dólares Estadounidenses
Precio de Emisión	100% del Valor Nominal
Plazo	18 meses
Amortización	En un único pago al vencimiento
Tasa / Pago de Interés	Tasa fija a licitar / Trimestral
Forma de Integración	(i) En efectivo, en Dólares Estadounidenses; y/o (ii) en especie, mediante la entrega de las Obligaciones Negociables Clase VIII.
Relación de canje	Por cada VN de las ON Clase VIII, cada oferente recibirá US\$1,024260274 de VN ON Clase I.
Monto mínimo de suscripción	US\$ 300
Calificación de Riesgo	AA+ en escala de riesgo nacional de FIX SCR S.A.
Uso de Fondos	i) Refinanciación de Deuda, ii) Capital de Trabajo 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., Industrial and Commercial Bank of China (Argentina) S.A., Banco de la Provincia de Buenos Aires, Balanz Capital Valores S.A.U., Puente Hnos. S.A., SBS Trading S.A.
Período de Difusión	Del 3 al 7 de mayo de 2019
Período de Licitación Pública	8 de mayo de 2019 de 10 a 16 horas.
Fecha de Emisión y Liquidación	15 de mayo de 2019
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. Asimismo, se ha solicitado la elegibilidad de la especie en Euroclear Bank S.A./N.V.
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 2 de mayo de 2019 estamos autorizados a ampliar el monto hasta el monto total máximo de US\$ 350.000.000. Para mayor información sobre este tema consultar el Suplemento de Prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 publicado en la AIF de la CNV.

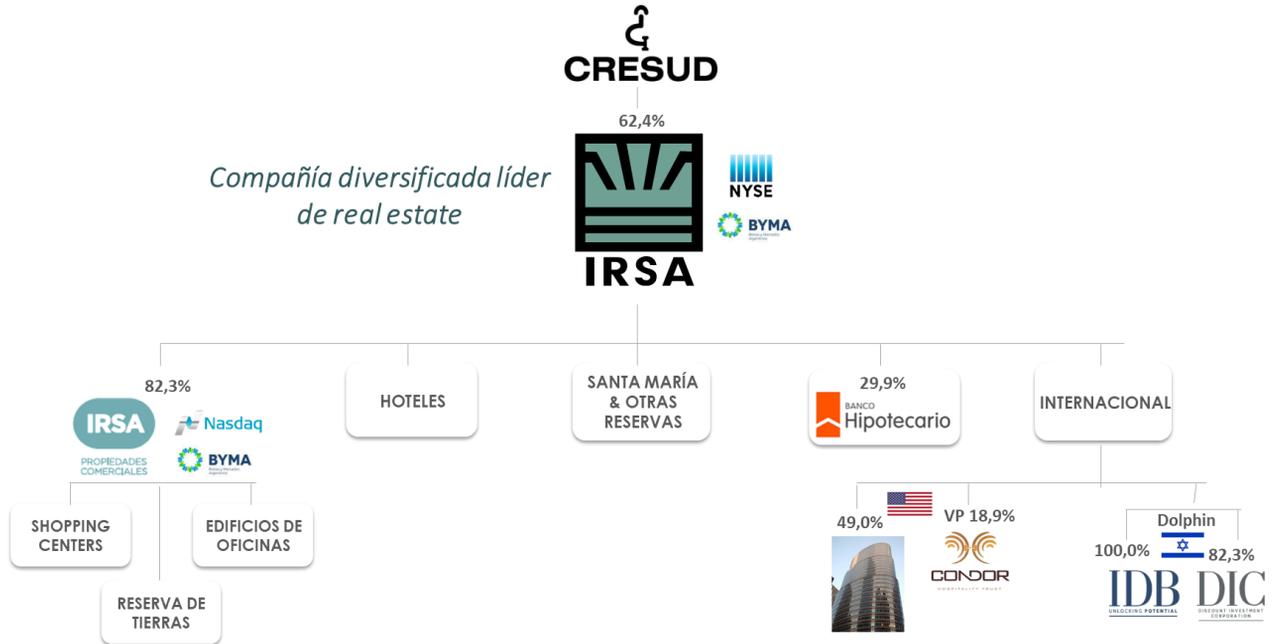


LA COMPAÑÍA

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 2018)



4

Crecimiento a través del Mercado de Capitales

- + **20 años** de historia del grupo en emisiones en los mercados de capitales
- + **200 transacciones** en los mercados de capitales
- + **USD 17 Bn** emitidos a través de diversos vehículos
- Historia de **No Default** (incluso en la crisis Argentina de 2001)
- **7 compañías listadas** en New York, 4 en Buenos Aires, 1 en San Pablo y 8 en Israel



PRINCIPALES NEGOCIOS

15 Centros Comerciales



Resumen 6M FY19

Stock (m2)	332.119 m2 ABL
Ocupación	95%
Ventas (ARS MM)	29.620
Visitantes al 30.06.18	110 Millones
Ebitda LTM	USD 115 Millones
Margen Ebitda	75%

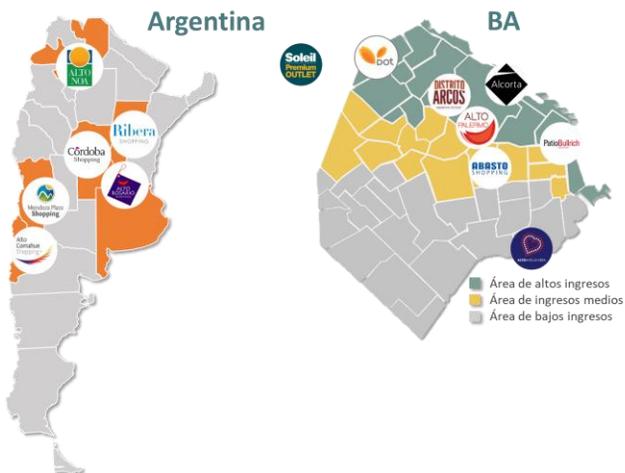
8 Edificios de Oficinas Premium



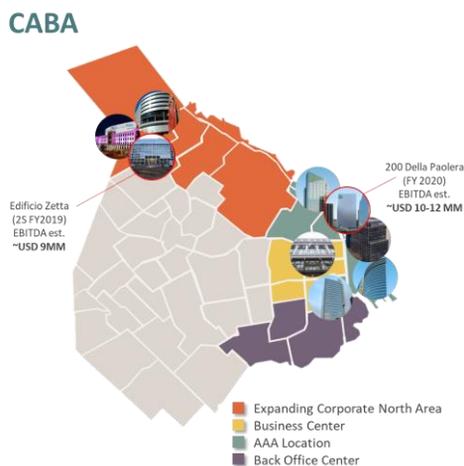
Resumen 6M FY19

Stock (m2)	83.213 m2
Ocupación	90%
Renta en USD/m2	27
Ebitda LTM	USD 18 Millones
Margen Ebitda	80%

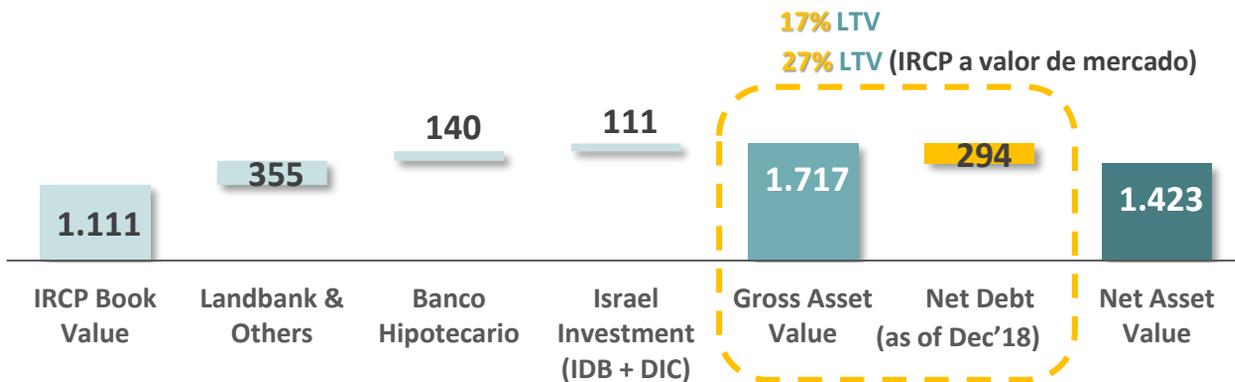
Portafolio de Centros Comerciales



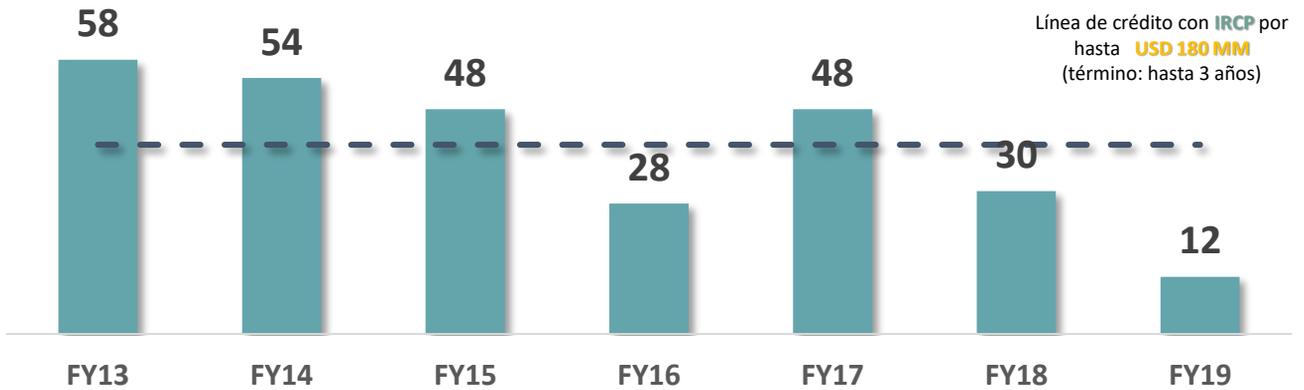
Portafolio de Oficinas



Valor Neto de los Activos (USD mm)



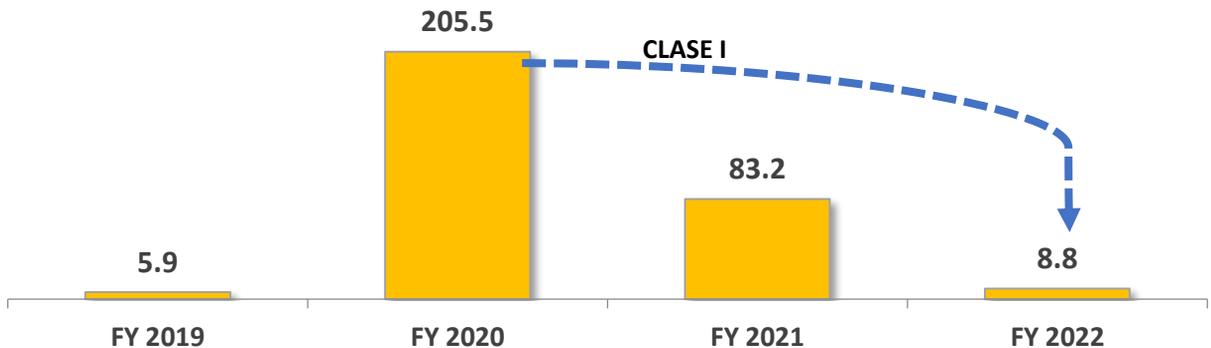
Dividendos recibidos por IRSA de IRSA Propiedades Comerciales



Deuda al 31 de diciembre de 2018 (MM de USD)

Tipo de Deuda	Moneda	Monto	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	0,0	Var	< 360 días
IRSA 2020 Clase II	USD	71,4	11,50%	jul-20
ON Clase VII	ARS	10,2	Badlar + 299	sep-19
ON Clase VIII	USD	183,5	7,00%	sep-19
Otra deuda	USD	38,2	-	feb-22
Deuda Total IRSA		303,4		
Efectivo&Eq+Inversiones IRSA	USD	9,2		
Deuda Neta IRSA	USD	294,2		
Deuda Total de IRSA CP		537,0		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones		202,4		
Deuda Neta Consolidada		334,6		

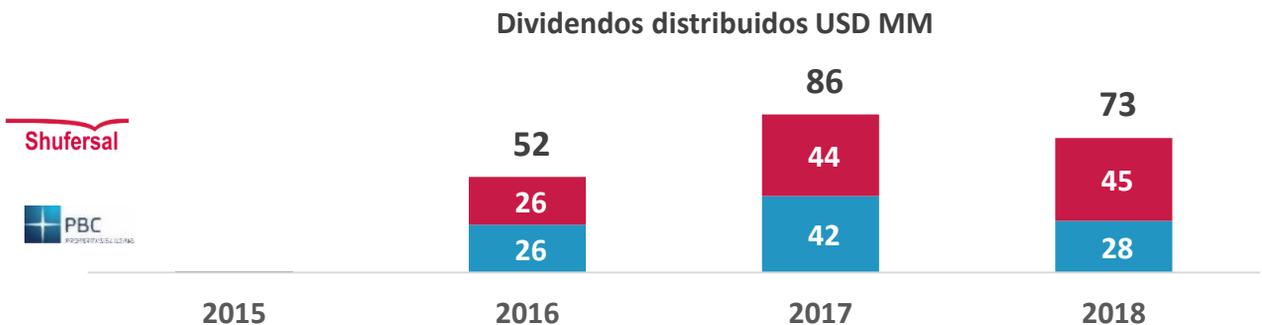
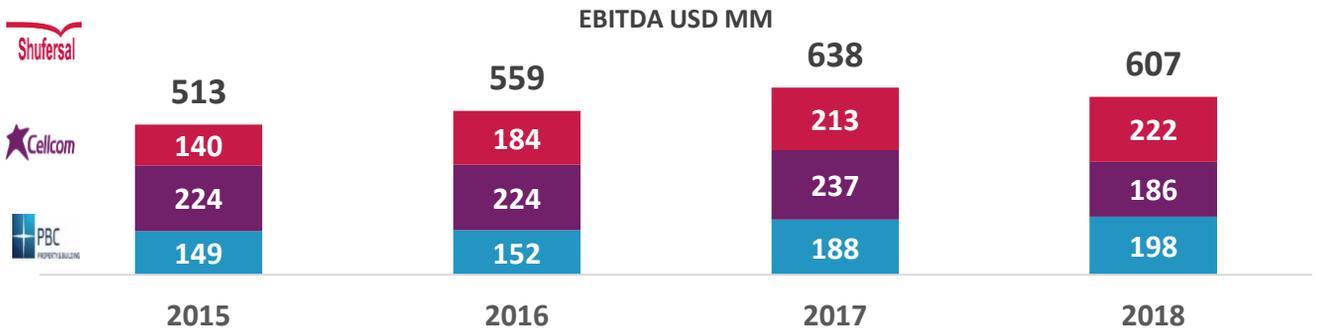
Perfil de vencimientos IRSA Individual (MM de USD)



Centro de Operaciones en Israel

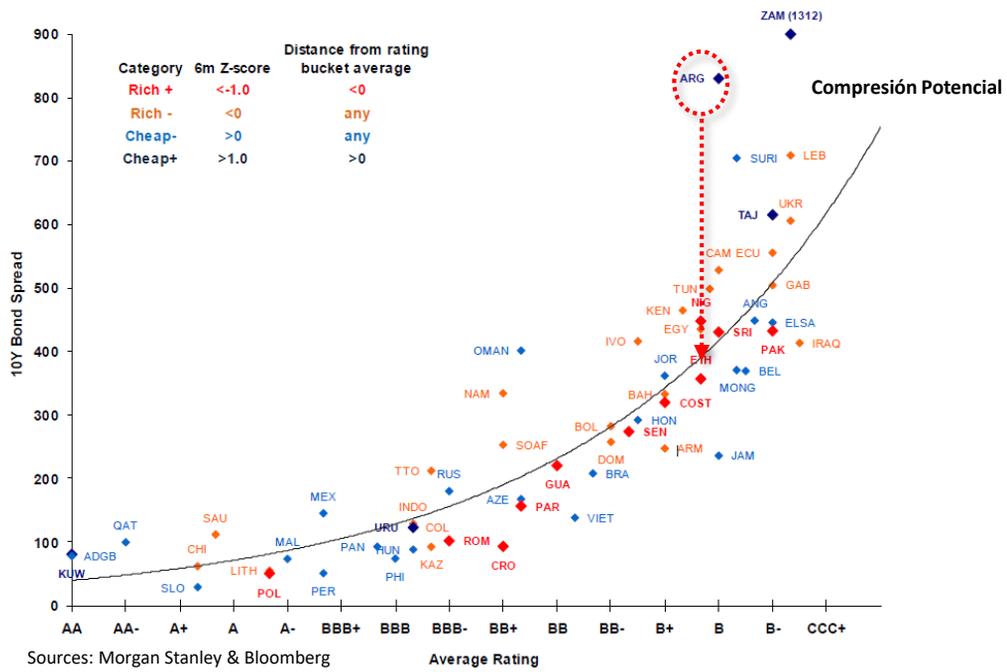
Real Estate	 + 	<ul style="list-style-type: none"> Market Cap PBC USD 547 MM Market Cap Gav Yam USD 1.047 MM 1.160.000 m2 en Israel. 670.000 m2 Reserva de Tierras. 97% ocupación. 140.000 m2 en USA. 	Compañías líderes en Real Estate listadas en Tel Aviv Stock Exchange.
Supermercados		<ul style="list-style-type: none"> Market Cap USD 1.589 MM 338 locales en el mundo. 	Adquisición reciente de New Pharm (2° cadena de farmacias en Israel).
Telecomunicaciones		<ul style="list-style-type: none"> Market Cap USD 524 MM 26% market share. 2,8 millones de suscriptores. 	Compañía de mayor crecimiento en TV, internet y servicios de líneas fijas.
Seguros		<ul style="list-style-type: none"> AUM USD 55 Billones. 	Una de las Compañías de Seguros más grandes de Israel

EBITDA y Dividendos de las subsidiarias operativas de Israel

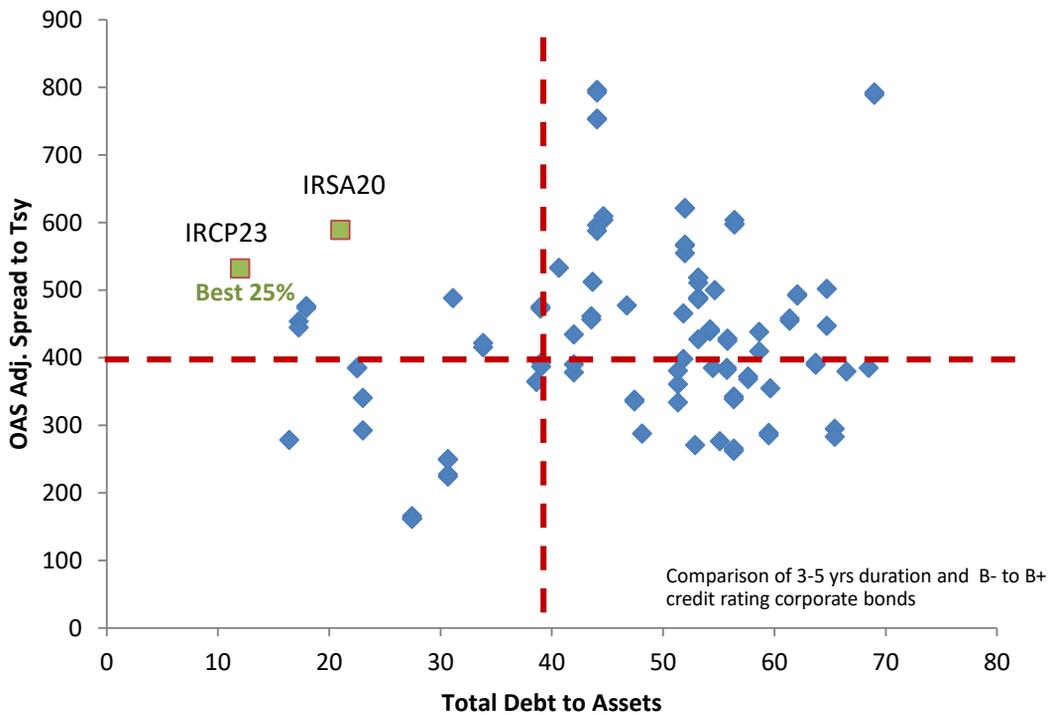


Mercado argentino de crédito

Bono soberano 10 años vs Ratings Argentina: Alto rendimiento de acuerdo a su rating



Bonos de IRSA e IRCP Mayor rendimiento a pesar de menor endeudamiento



Suscripción en especie con ON IRSA Clase VIII

Monto C. VIII	US\$ 185 MM
Tasa	7,0% n.a.
Vencimiento	9-Sep-2019
Intereses	Trimestrales

8-mar
Último pago
de interés

15-may
Fecha de emisión
y liquidación

9-sep
Vencimiento
Clase VIII



Clase VIII

VN 100

US\$ 1,3041 +

US\$ 1,1219

Relación de
Canje Clase I
(c/ 100 VN)

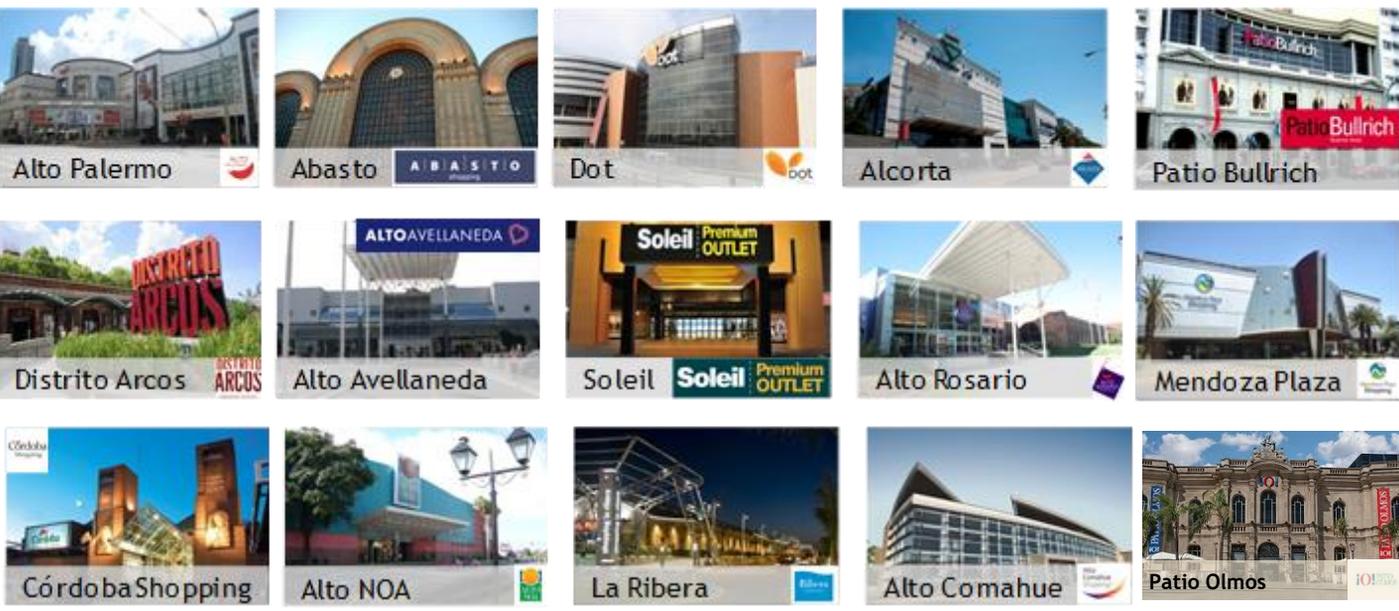
US\$ 102,426



US\$ 2,4 en ON Clase I **por cada US\$ 100**
suscripto en especie con ON Clase VIII



Centros Comerciales



Edificios de Oficinas



Hoteles



Internacional



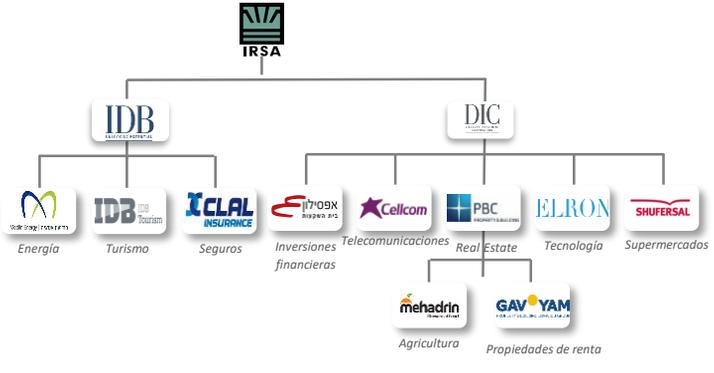
Financiero



Ventas y desarrollos



Centro de operaciones Israel



CONTACTOS COLOCADORES



Agustin Ortiz Frágola	+5411 4329-4242	aortizfragola@bacs.com.ar
Isaac Fainstein	+5411 4329-4286	ifainstein@bacs.com.ar
Santiago Terra	+5411 4329-4243	sterra@bacs.com.ar



Centro de Inversiones	+0810-666-9381	inversiones@hipotecario.com.ar
-----------------------	----------------	--------------------------------



Cientes Institucionales:	+5411 6329-6735	emisiones.bancogalicia@bancogalicia.com.ar
Eduardo Santamarina/ Guido Low/ Mariano Rossini/ Pablo Garcia Mira/ Jonatan Liberman/ Andrea Rinaldi		
Bancos e Instituciones Financieras:	+5411 6329-3084 al +5411 6329-3087	
Marcos Aberastury/ Juan Ignacio Roldan		
Banca Privada:	+5411 6329-7690	
Emiliano Calello / Mariana Stanisci		



Cientes Institucionales:	+5411 4341-1140	
Damián Gaido		dgaido@santanderrio.com.ar
Alejandro Haro		aharo@santanderrio.com.ar
Mauro Fabrizio		mfabrizio@santanderrio.com.ar
Gonzalo Bas Gutierrez		gbasgutierrez@santanderrio.com.ar



Eduardo Gonzalez del Solar	+54-11-4820-2901	eduardo.gonzalezdelsolar@icbc.com.ar
Nicolás Stescovich	+54-11-4820-3556	nicolas.stescovich@icbc.com.ar
Nicolás Gallotti	+54-11-4820-9489	nicolas.gallotti@icbc.com.ar



Mario Videla	+54-11-4331-7336	ovidela@bpba.com.ar
Ignacio Galan	+54-11-4331-5980	igalan@bpba.com.ar
Martin Valente	+54-11-4331-5980	valentem@bpba.com.ar
Verónica Lema Pose	+54-11-4331-5980	vlemapose@bpba.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



Sales Puente:	+5411 4329-0130	salesandtrading@puentenet.com
Santiago Firpo, Agostina Nieves, Federico Santander, Staffan Elfver, Guido Severini		



	+54-11-4894-1800	
Sebastián Cisa	Int. 116	scc@gruposbs.com
Jorge de Vera	Int. 113	jdvd@gruposbs.com
Carlos Caraffi	Int. 112	cc@gruposbs.com
Francisco Bordo Villanueva	Int. 114	fbv@gruposbs.com
José Ramos	Int. 196	jrc@gruposbs.com
Gastón Donnadio	Int. 196	gd@gruposbs.com
Camila Martinez	Int. 153	cmartinez@gruposbs.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 I 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 29 de marzo de 2019 y en el Suplemento de Prospecto de fecha 2 de mayo de 2019 publicados en la Autopista de la Información Financiera (“AIF”) de 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 I se realizará de acuerdo con la normativa aplicable, incluyendo sin limitación las normas emitidas por 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.

