



**IRSA**



PROPIEDADES  
COMERCIALES

# PRESENTACIÓN PROPUESTA FUSIÓN

OCTUBRE 2021

# RACIONAL FUSIÓN IRSA-IRCP

## PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS HISTÓRICOS



MERVAL  
(USD)

INVERSIÓN INTERNACIONAL

2008

2020

Inicio de operaciones

Ingresa Parque Arauco

1991

1994

2000

2010

2014

Intento Follow on 2017

2021

APSA

Centros Comerciales

Inicio de operaciones

Se lista en NASDAQ

IRSA

PROPIEDADES COMERCIALES

Creación vehículo puro de renta en Argentina. Compra portfolio de oficinas a IRSA

Incrementa posición en APSA al 95%. Compra participación de Parque Arauco

Venta bloque 8.1% de IRCP en el mercado secundario

Propuesta fusión

# RACIONAL FUSIÓN IRSA-IRCP

## PRINCIPALES VENTAJAS

A vertical collage of five images on the left side of the slide. From top to bottom: 1. A modern glass skyscraper with a 'dot' logo. 2. A snowy mountain range with a small wooden building in the foreground. 3. A modern glass skyscraper with a curved facade. 4. A modern glass skyscraper with 'ALBIA SITIO' written on the facade. 5. A multi-level shopping mall with escalators and people.

1 LÍDER EN REAL ESTATE EN ARGENTINA

2 SIMPLIFICACIÓN DE LA ESTRUCTURA

3 AUMENTO DE LIQUIDEZ DEL VEHÍCULO

4 SINERGIAS Y EFICIENCIA EN COSTOS

5 ELIMINA POTENCIALES CONFLICTOS DE INTERÉS

6 CRECIMIENTO A TRAVÉS DE DESARROLLOS DE USOS MIXTOS

# TENDENCIAS DE LA INDUSTRIA DEL REAL ESTATE

## POTENCIALES SINERGIAS EN EL DESARROLLO DE USOS MIXTOS



### TENDENCIAS DEL REAL ESTATE

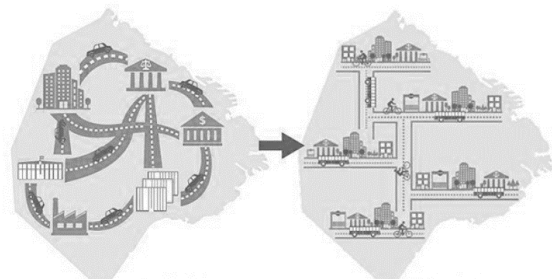
AVANCE DEL TELETRABAJO



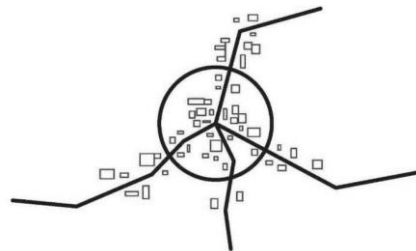
AVANCE DEL E-COMMERCE



NUEVO CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO CABA



DESCENTRALIZACIÓN URBANA

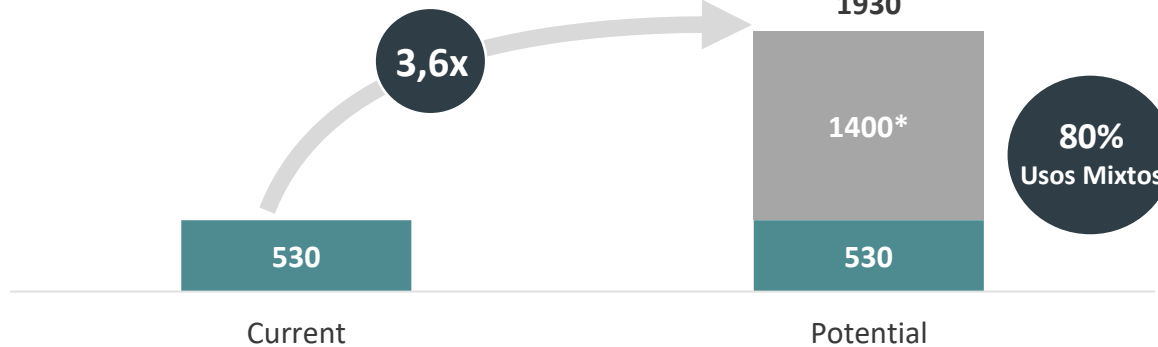


TENDENCIA HACIA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE USOS MIXTOS



### FUTUROS DESARROLLOS DE LA COMPAÑÍA

Miles de m2



\*No incluye La Adela y UOM Luján (4,4 millones de m2 construibles)



# DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN

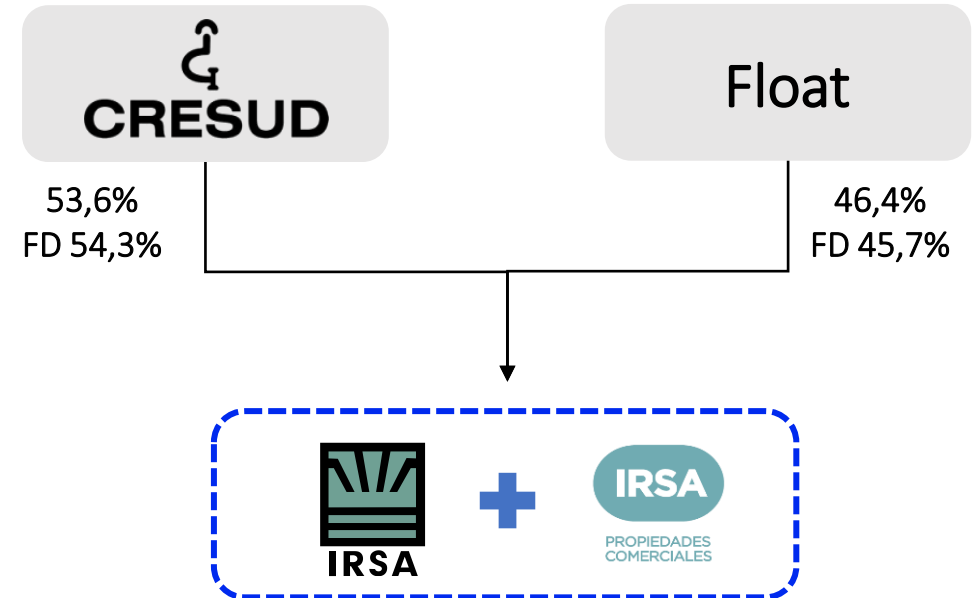
## RELACIÓN DE CANJE Y ESTRUCTURA CORPORATIVA POST FUSIÓN



- La transacción consiste en una **fusión por absorción** en el marco de la Ley de Sociedades 19.550 y la Ley de Impuesto a las Ganancias 20.628.
- IRSA** (sociedad absorbente) **se fusiona con IRSA Propiedades Comerciales** (sociedad absorbida), que se disuelve sin liquidarse
- Se propone una relación de Canje de **1,40 acciones de IRSA por cada 1 Acción de IRSA Propiedades Comerciales**.
- La Relación de Canje fue respaldada por dos Opiniones de Razonabilidad ("**Fairness Opinion**") emitidas por Banco Santander y Banco Itaú. También ha sido aprobada por los **Comités de Auditoría** de ambas Compañías.

### ESTRUCTURA CORPORATIVA

#### PROFORMA POST FUSIÓN



# SIMPLIFICACIÓN DE ESTRUCTURA CORPORATIVA\*

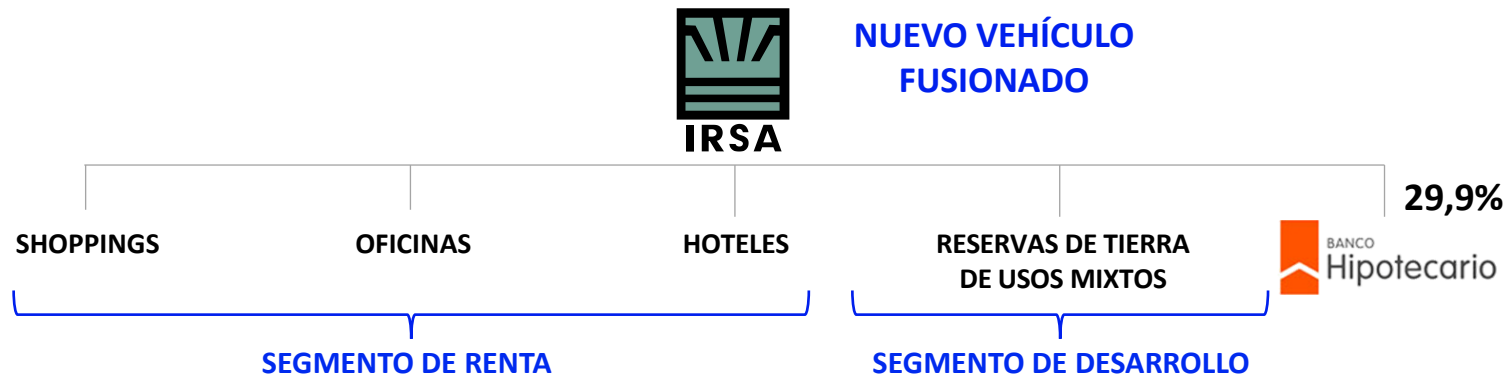
## VEHÍCULO ÚNICO DE REAL ESTATE LÍDER EN ARGENTINA



### ESTRUCTURA ACTUAL



### ESTRUCTURA PROFORMA



\*No incluye Otras inversiones como TGLT, WeAreAppa, La Rural y La Arena en IRCP y BACS in IRSA

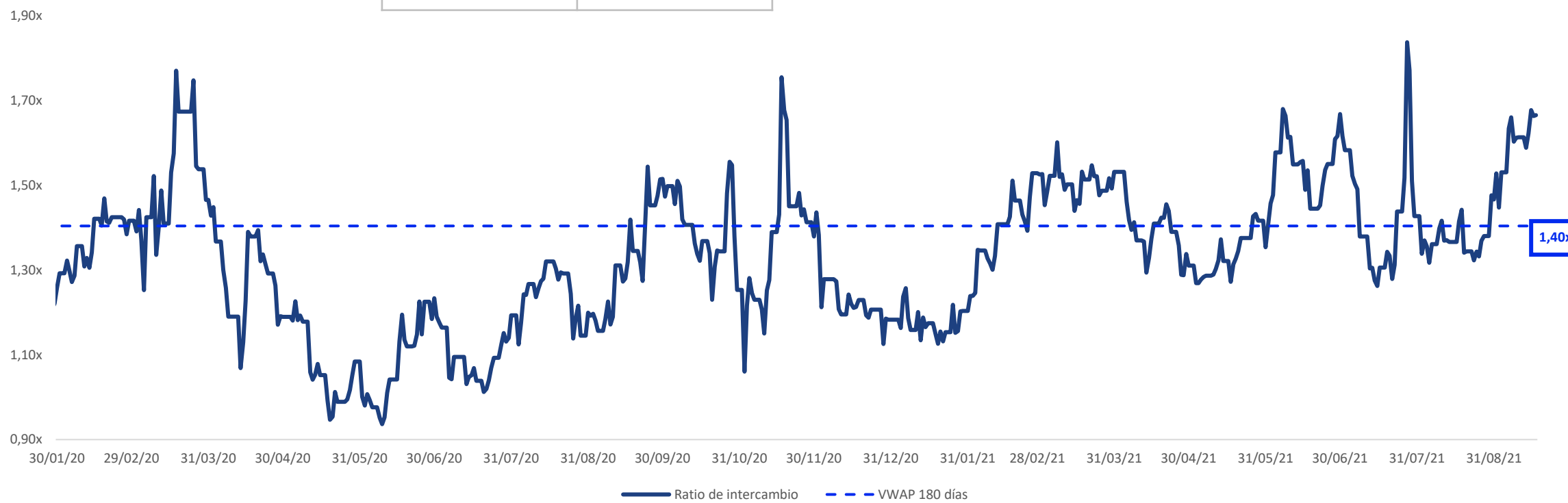
# DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN

## RELACIÓN DE CANJE HISTÓRICA ENTRE IRCP E IRSA



| ARS       | VWAP 180 días |
|-----------|---------------|
| IRCP      | 95,0          |
| IRSA      | 67,7          |
| IRCP/IRSA | 1,40x         |

Con esta relación de canje, un  
tenedor de 1.000 acciones  
ordinarias de IRCP recibirá 1.400  
acciones ordinarias de IRSA.



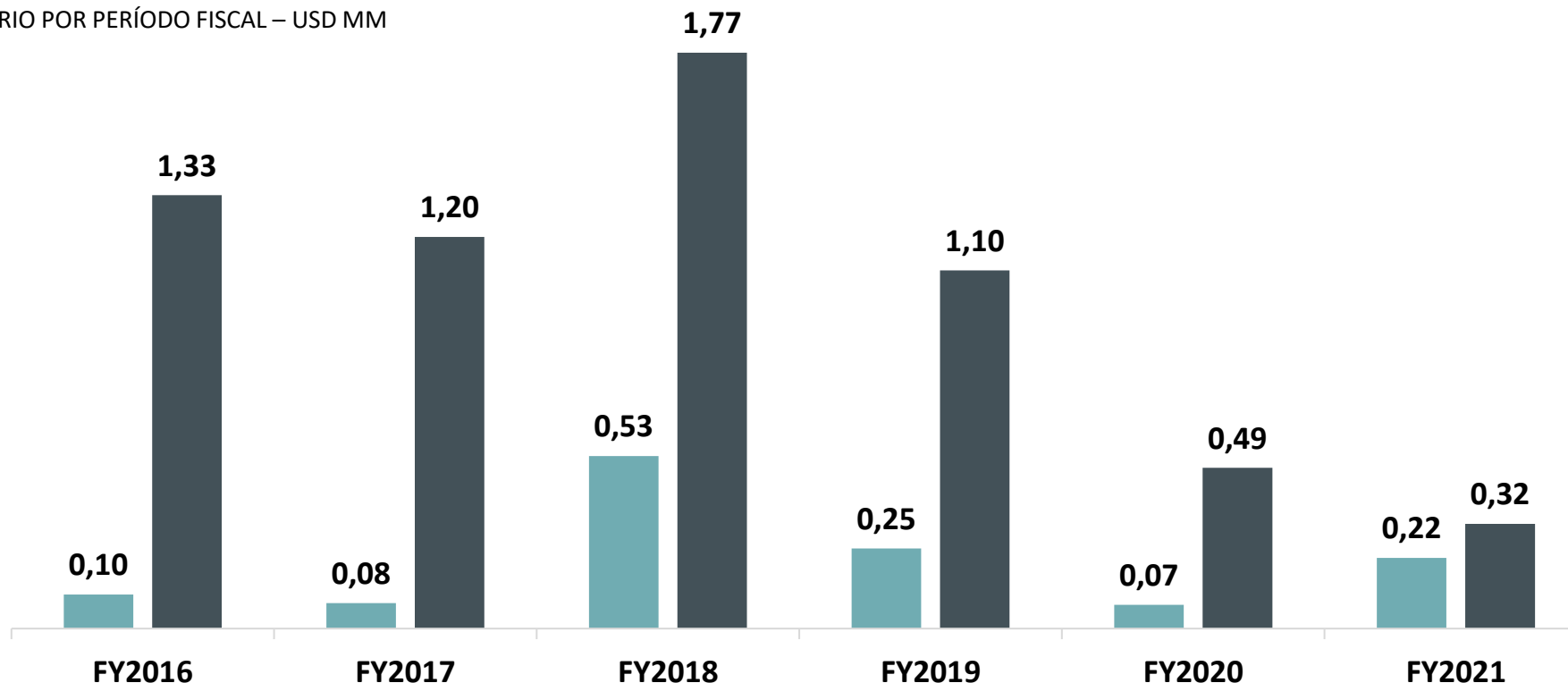
# AUMENTO DE LIQUIDEZ DEL VEHÍCULO FUSIONADO

## EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL FLOAT Y LA LIQUIDEZ DE LAS COMPAÑÍAS



### LIQUIDEZ PROMEDIO DIARIA

PROMEDIO DIARIO POR PERÍODO FISCAL – USD MM



### FLOAT



| Fiscal Year | FY2016 | FY2017 | FY2018 | FY2019 | FY2020 | FY2021 | PROFORMA POST FUSIÓN |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----------------------|
| Value (%)   | 36%    | 36%    | 36%    | 38%    | 38%    | 38%    | ~46%                 |
| Value (%)   | 5%     | 5%     | 14%    | 18%    | 19%    | 20%    |                      |



# SINERGIAS Y EFICIENCIA EN COSTOS

DE LISTING, ESTRUCTURA E IMPOSITIVOS



**Listing fees**

**Calificación de riesgo**

**Balances, Memorias y 20F**

**Filings en CNV, BYMA y SEC**

**Directorio, Comisión Fiscalizadora  
y Comité de Auditoría**

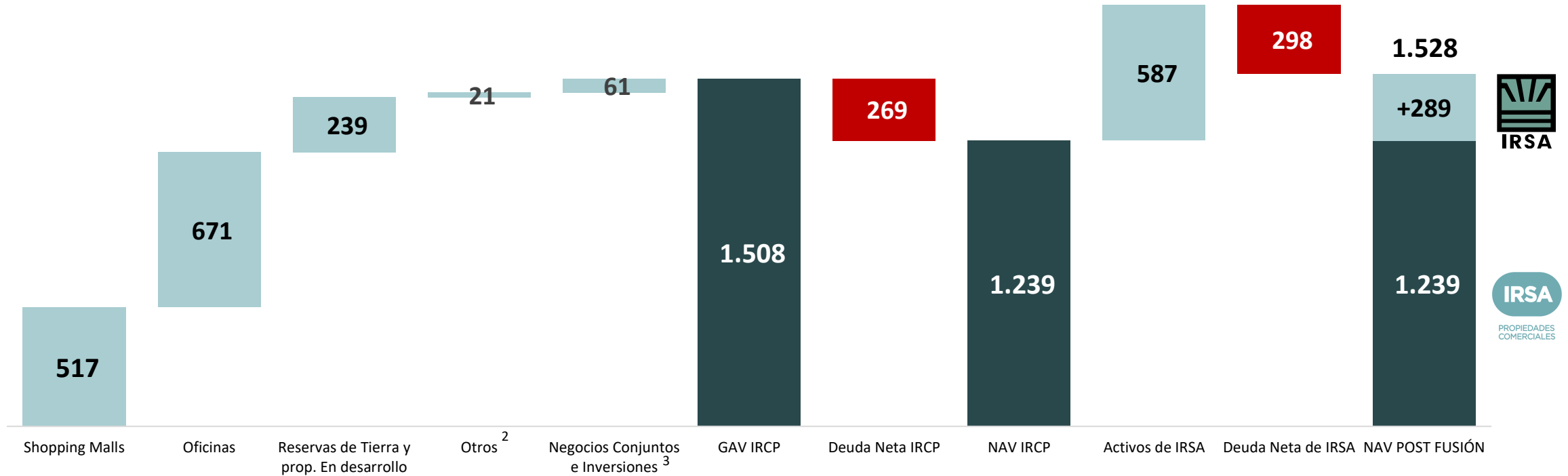
**Gastos Administrativos, Legales y  
de Auditoría**

**Sitio web y servicios de IR**

**Impuestos**

# VALOR NETO DE LOS ACTIVOS<sup>1</sup>

## USD MILLONES OFICIALES



1- Activos y Pasivos ajustados por tenencia

2- Incluye PPV y permutas registradas como Activos Intangibles, ambos a costo histórico.

3- Incluye Quality y Nuevo Puerto Santa Fe como Negocios Conjuntos y La Rural, CEC y TGLT como inversiones

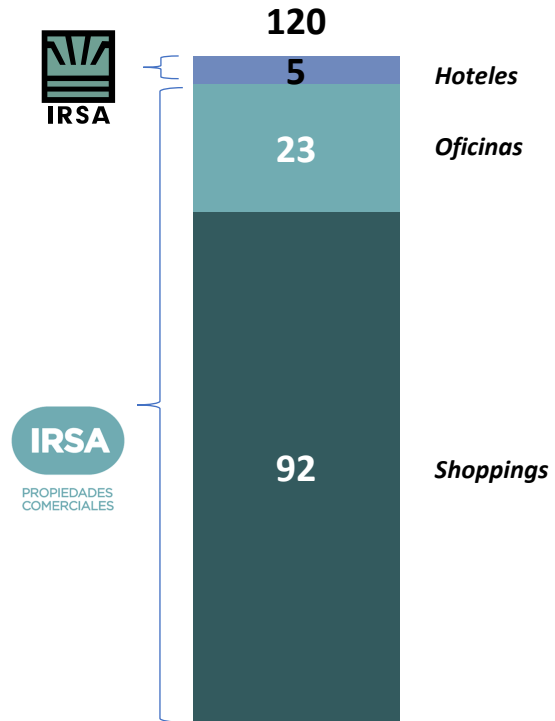
# EBITDA Y DEUDA NETA

## MILLONES DE USD OFICIALES



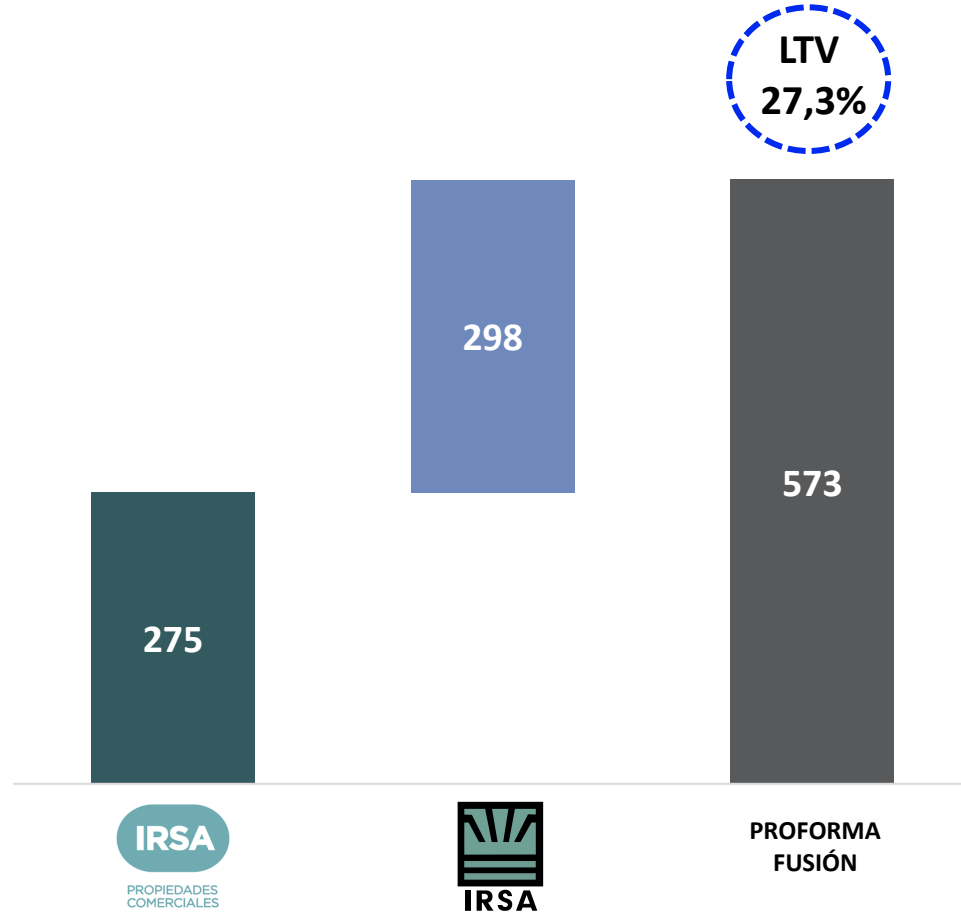
### EBITDA AJUSTADO DE RENTA

PROMEDIO ÚLTIMOS 5 EJERCICIOS (2017-2021)



### DEUDA NETA

AL 30 DE JUNIO DE 2021



# DEUDA DE IRSA E IRCP Y PROFORMA FUSIÓN

## MILLONES DE DÓLARES OFICIALES – INFORMACIÓN AL 30/06/21



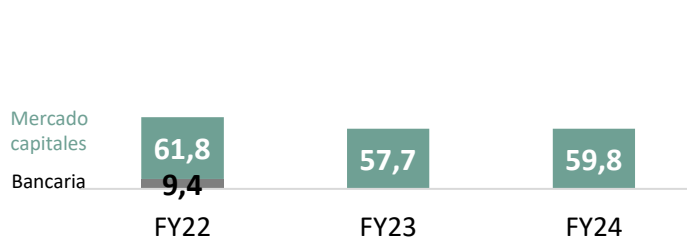
# FUSIÓN

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Deuda con el Mercado*    | 188,7        |
| Mutuo con IRCP           | 69,9         |
| Bonos en manos de IRCP   | 51,0         |
| <b>Total Deuda Bruta</b> | <b>309,6</b> |
| Caja                     | (9,4)        |
| Bonos de IRCP**          | (2,4)        |
| <b>Total Deuda Neta</b>  | <b>297,8</b> |

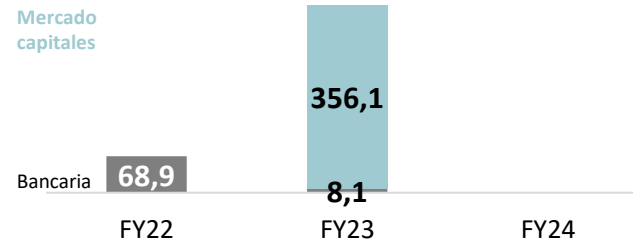
|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Deuda con el Mercado     | 433,1        |
| Bonos en manos de IRSA   | 2,4          |
| <b>Total Deuda Bruta</b> | <b>435,5</b> |
| Caja e inversiones       | (39,8)       |
| Mutuo con IRSA           | (69,9)       |
| Bonos de IRSA**          | (51,0)       |
| <b>Total Deuda Neta</b>  | <b>274,8</b> |

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Deuda con el Mercado     | 621,8        |
| <b>Total Deuda Bruta</b> | <b>621,8</b> |
| Caja e inversiones       | (49,2)       |
| <b>Total Deuda Neta</b>  | <b>572,6</b> |

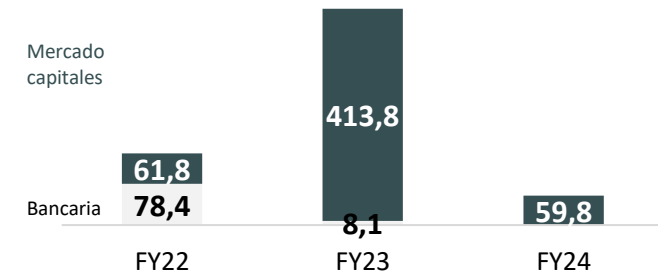
Deuda con el Mercado  
USD 188,7 MM



Deuda con el Mercado  
USD 433,1 MM



Deuda con el Mercado  
USD 621,8 MM



\*No incluye emisión posterior (USD 58,5 mm)

\*\*Tenencias a valor nominal

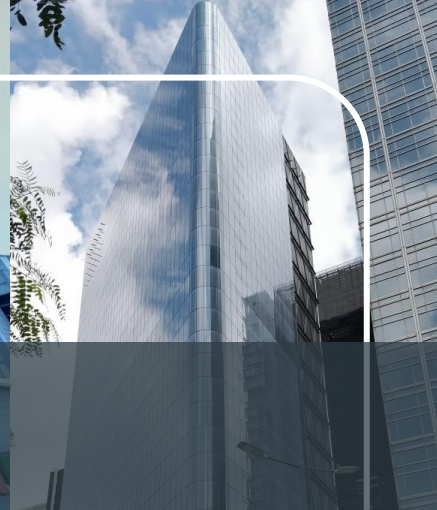
# TIMELIME ESTIMADO DE LA FUSIÓN

## PERÍODO FISCAL 2022



**UNA VEZ APROBADA, LA FUSIÓN ES EFECTIVA  
AL 1 DE JULIO DE 2021**

\*Si hay vistas por parte de CNV el proceso podría extenderse



**DIRECCIÓN**

**EMAIL**



**TELÉFONO**



**WEBSITE**



**TWITTER**

Della Paolera 261, piso 9

[ir@irsa.com.ar](mailto:ir@irsa.com.ar)

(+54) 911 4323-7449

[www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

[@IRSAIR](https://twitter.com/IRSAIR)

