



IRSA



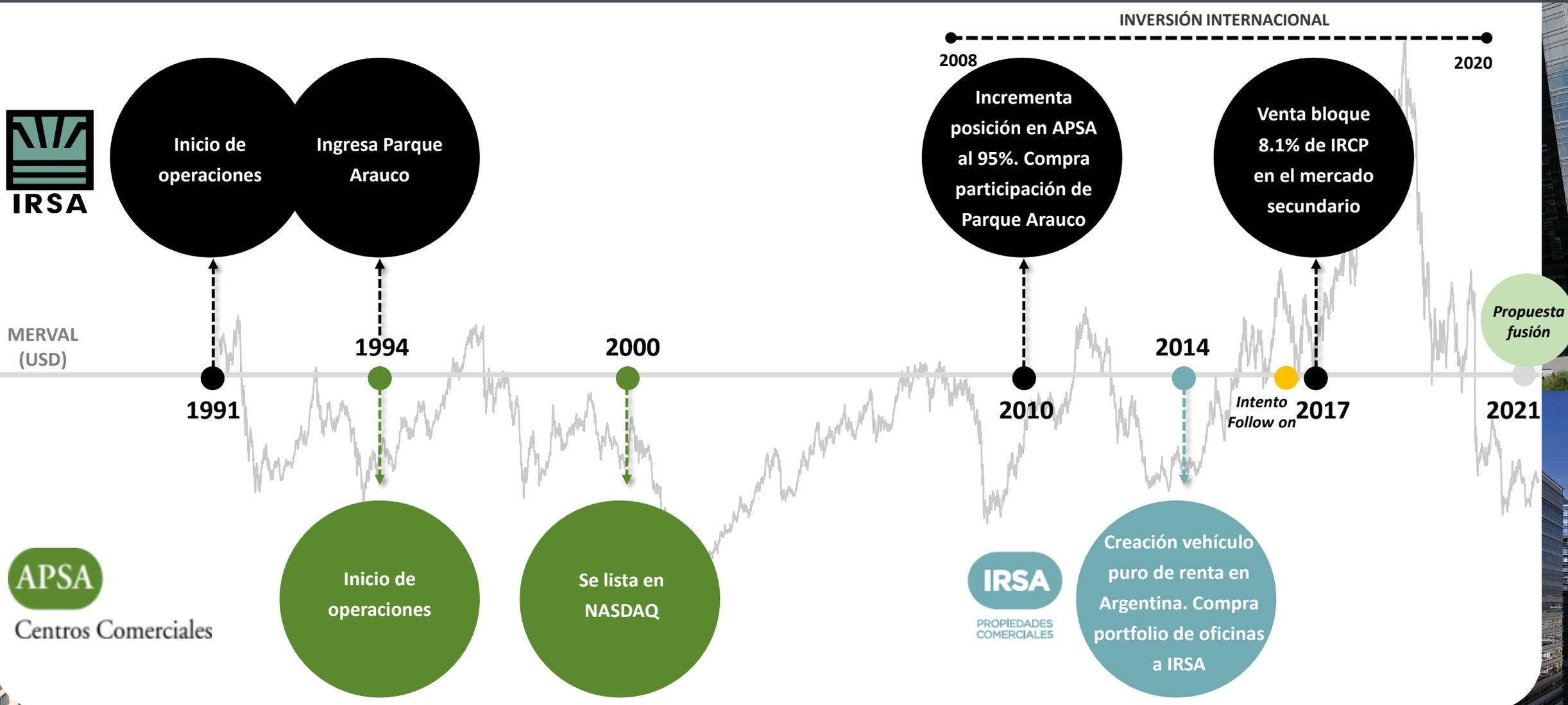
PROPIEDADES
COMERCIALES

PRESENTACIÓN PROPUESTA FUSIÓN

OCTUBRE 2021

RACIONAL FUSIÓN IRSA-IRCP

PRINCIPALES ACONTECIMIENTOS HISTÓRICOS



RACIONAL FUSIÓN IRSA-IRCP

PRINCIPALES VENTAJAS

A vertical collage of five images on the left side of the slide: 1. A modern glass skyscraper with a 'dot' logo. 2. A snowy mountain range with a small wooden cabin in the foreground. 3. A modern glass skyscraper with a curved facade. 4. A modern glass skyscraper with 'ALBIA SITIO' signage. 5. A multi-level shopping mall interior 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

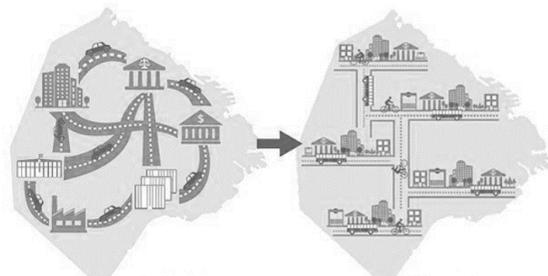
AVANCE DEL TELETRABAJO



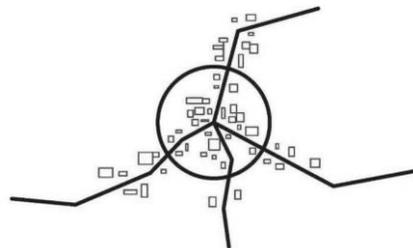
AVANCE DEL E-COMMERCE



NUEVO CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO CABA



DESCENTRALIZACIÓN URBANA

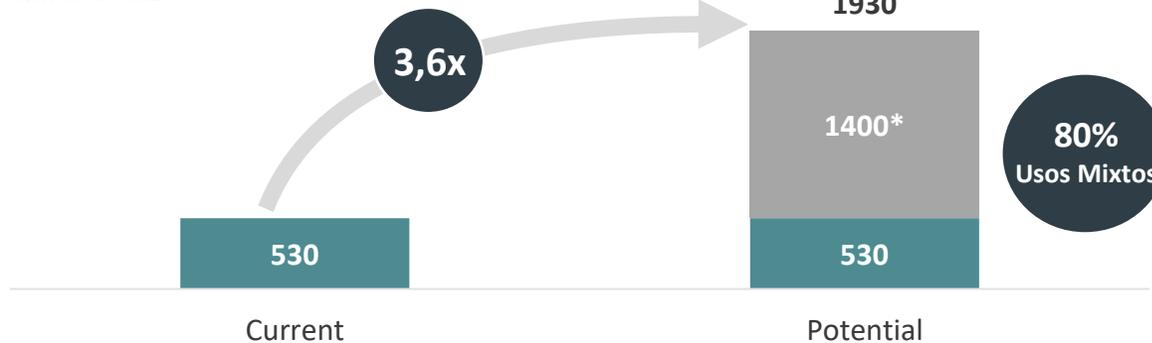


TENDENCIA HACIA PROYECTOS INMOBILIARIOS DE USOS MIXTOS



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

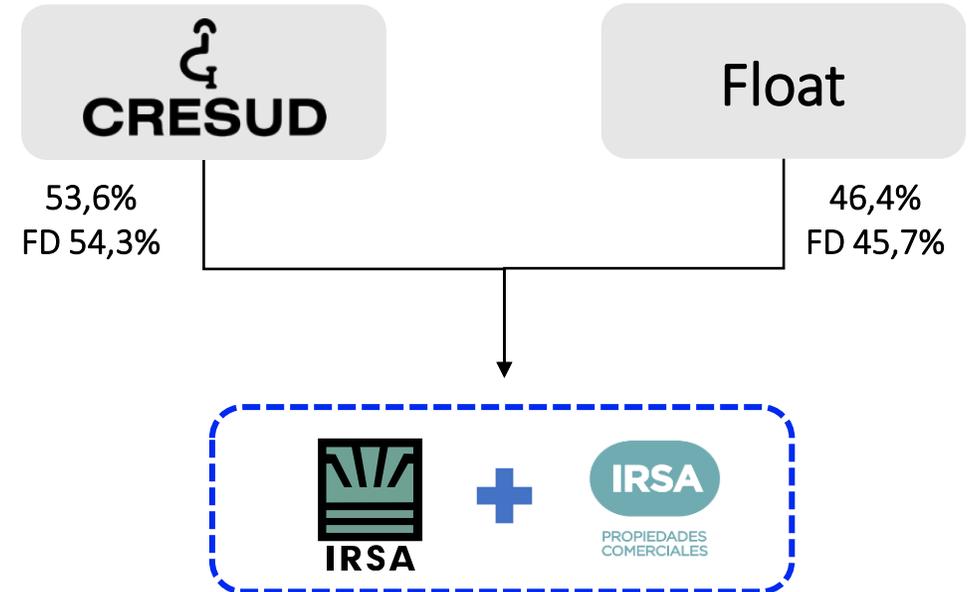
RELACIÓN DE CANJE Y ESTRUCTURA CORPORATIVA POST FUSIÓN



- 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*

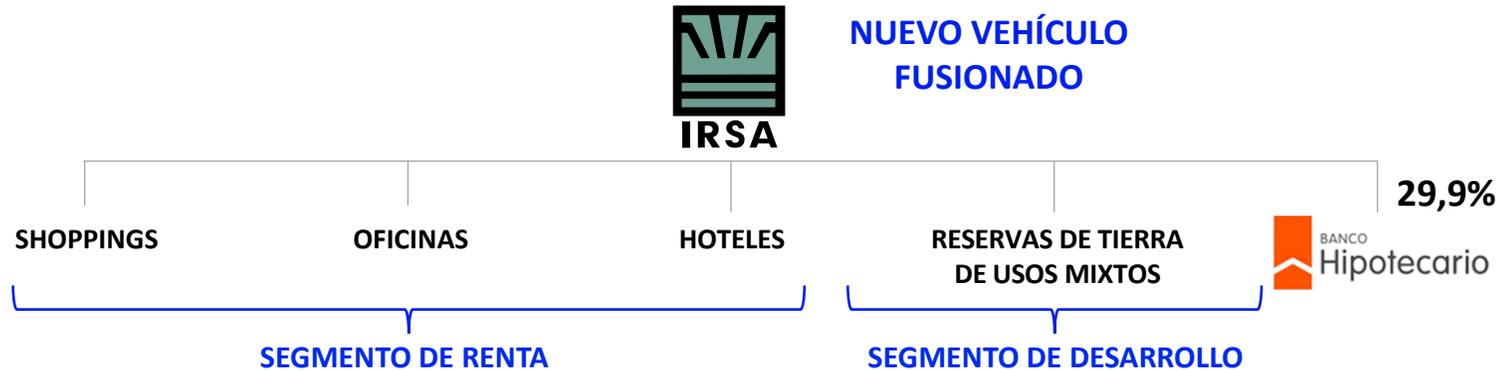
VEHÍCULO ÚNICO DE REAL ESTATE LÍDER EN ARGENTINA



ESTRUCTURA ACTUAL



ESTRUCTURA PROFORMA



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

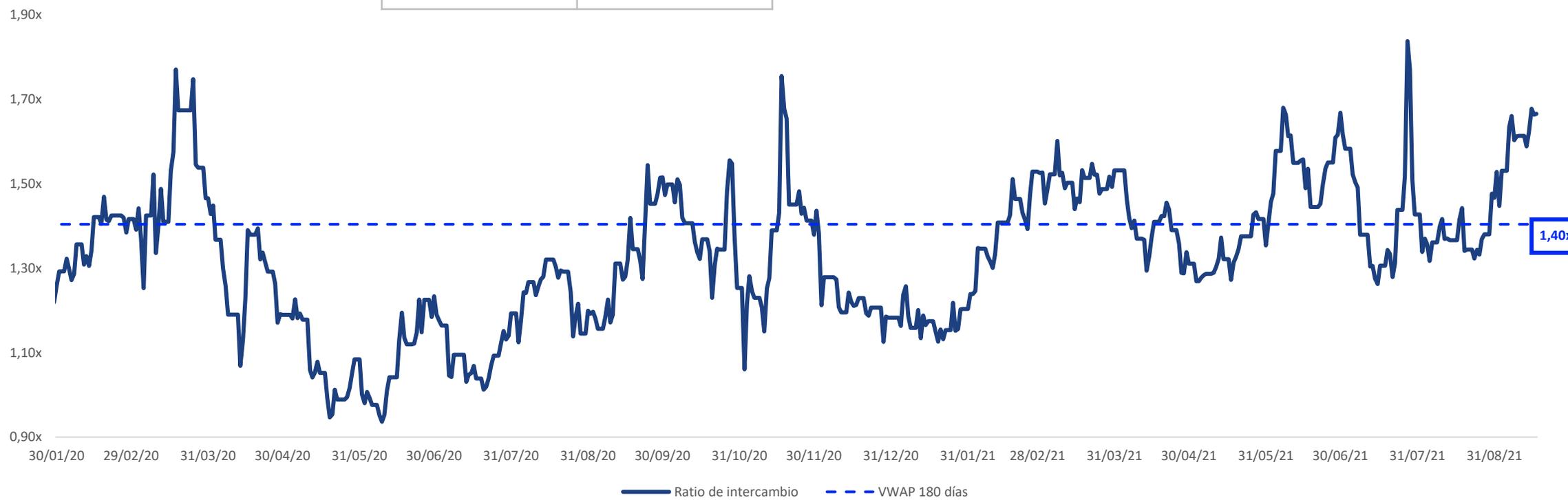
DESCRIPCIÓN DE LA TRANSACCIÓN

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.



1,40x

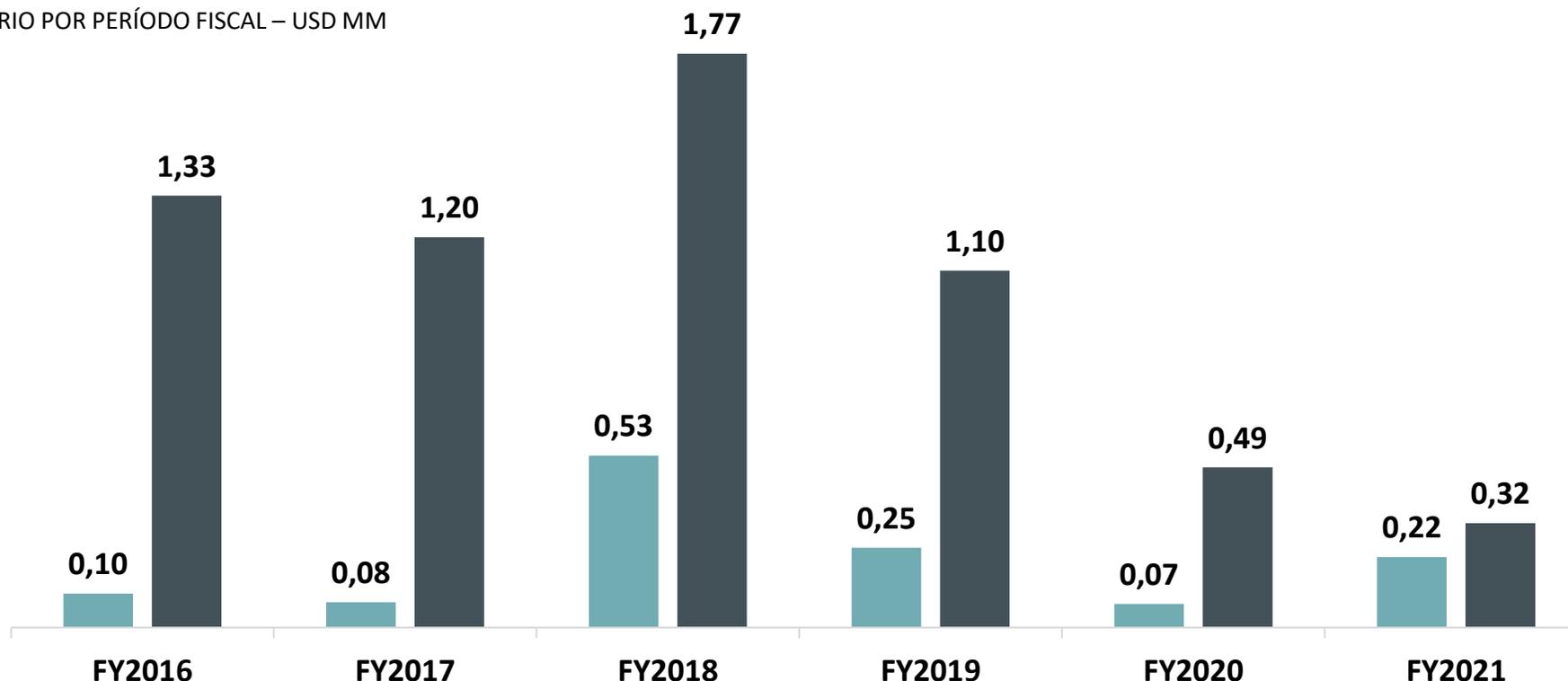
AUMENTO DE LIQUIDEZ DEL VEHÍCULO FUSIONADO

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
Top Row (%)	36%	36%	36%	38%	38%	38%	~46%
Bottom Row (%)	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**

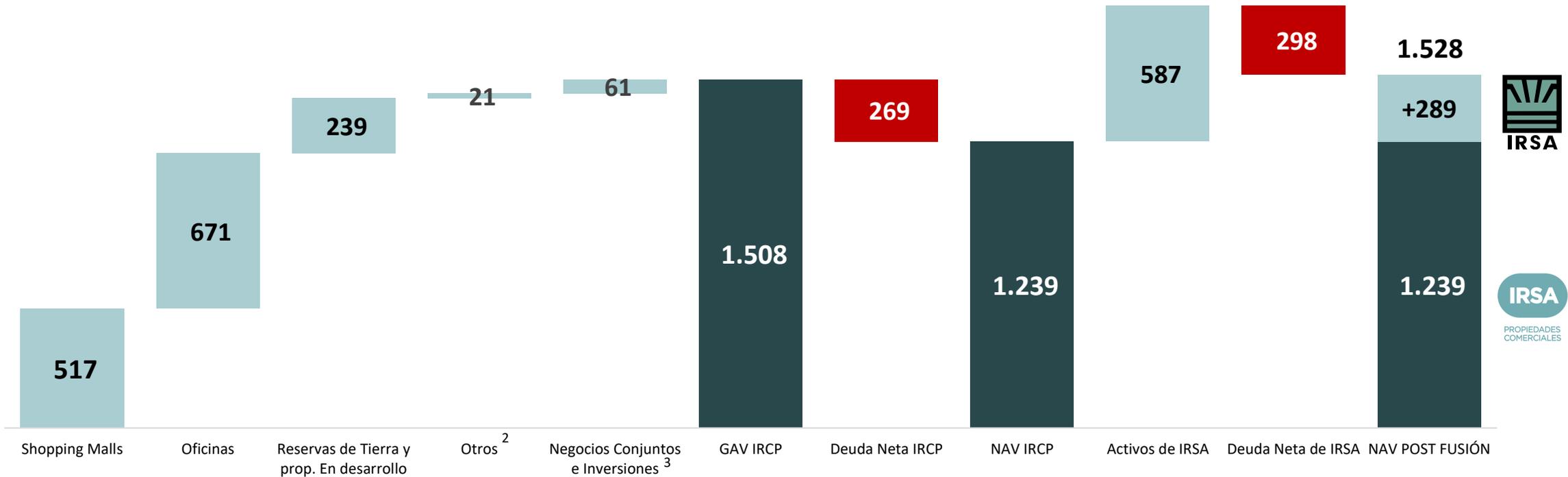
**Gastos Administrativos, Legales y
de Auditoría**

Sitio web y servicios de IR

Impuestos

VALOR NETO DE LOS ACTIVOS¹

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



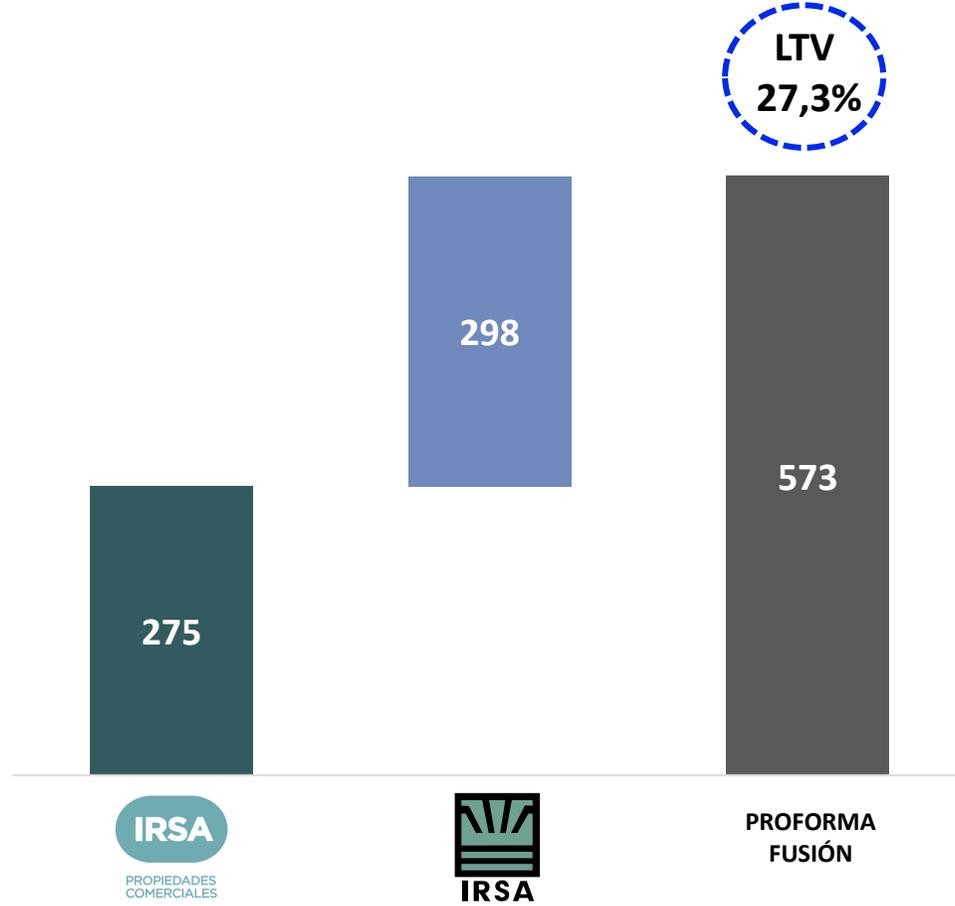
EBITDA AJUSTADO DE RENTA

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



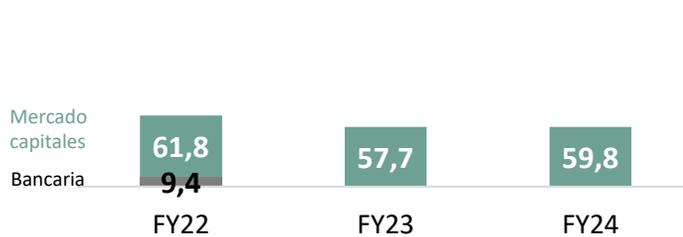
FUSIÓN

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

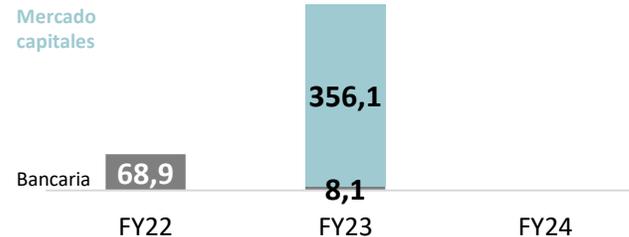
Deuda con el Mercado	433,1
Bonos en manos de IRSA	2,4
Total Deuda Bruta	435,5
Caja e inversiones	(39,8)
Mutuo con IRSA	(69,9)
Bonos de IRSA**	(51,0)
Total Deuda Neta	274,8

Deuda con el Mercado	621,8
Total Deuda Bruta	621,8
Caja e inversiones	(49,2)
Total Deuda Neta	572,6

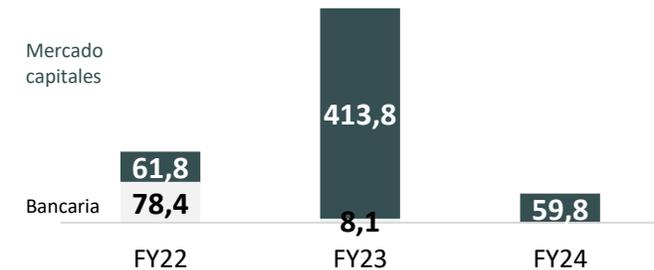
Deuda con el Mercado
USD 188,7 MM



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

(+54) 911 4323-7449

www.irsa.com.ar

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

