

PROSPECTO DE FUSIÓN

FUSIÓN POR ABSORCIÓN

entre

IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima
(como Sociedad Absorbente)

e

IRSA Propiedades Comerciales Sociedad Anónima
(como Sociedad Absorbida)



MATIAS GAVIRONSKY
AUTORIZADO

El presente prospecto (el “Prospecto”) describe los términos de la fusión por absorción a ser llevada adelante por IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima como sociedad absorbente (en adelante “IRSA” o, la “Sociedad Absorbente”), e IRSA Propiedades Comerciales S.A., como sociedad absorbida (“IRSAPC” o la “Sociedad Absorbida”), y junto con la Sociedad Absorbente, las “Sociedades”), de conformidad y con sujeción a las disposiciones establecidas en los artículos 82, 83 y siguientes de la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias (la “LGS”), encuadrada fiscalmente como una reorganización societaria de conformidad con el artículo 77 y concordantes de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628, sus modificatorias y demás normas reglamentarias (la “Ley de Impuesto a las Ganancias”), y sujeta a la conformidad administrativa de la Comisión Nacional de Valores (la “CNV”) en virtud de la Sección I, Capítulo X, Título II, de las Normas de la CNV (T.O. 2013) (las “Normas de la CNV” y la “Fusión”, respectivamente). Los términos y condiciones de la Fusión fueron acordados por IRSA e IRSAPC en el Compromiso Previo de Fusión. Ambas Sociedades se encuentran sujetas a la fiscalización de la CNV.

Los términos del Compromiso Previo de Fusión, incluyendo los Balances Especiales de Fusión de cada sociedad al 30 de junio de 2021 y los Balances Consolidados de Fusión de las Sociedades al 30 de junio de 2021, fueron aprobados por el Directorio de cada sociedad el 30 de septiembre de 2021.

A continuación, se mencionan las principales características de la Fusión y su remisión a la sección del Prospecto en la que se los describe:

Autorizaciones Previas: la Fusión es *ad referendum* de las correspondientes autorizaciones asamblearias que se detallan en la Sección “*Asambleas de Accionistas*” y la Sección “*Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Autorizaciones Regulatorias*”, y al cumplimiento de las condiciones que se describen en “*Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Descripción General*” del presente Prospecto. Asimismo, se requiere la conformidad administrativa de la CNV en forma previa a la inscripción de la Fusión ante el RP.

Emisión de Nuevas Acciones de IRSA: Por efecto de la Fusión, IRSA emitirá en la Fecha Efectiva de Fusión un total de 152.158.215 Nuevas Acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para ser entregadas a los Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA, bajo la forma de Nuevas Acciones de IRSA, que tendrán idénticos derechos económicos y políticos que las acciones de IRSA actualmente en circulación y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje y los restantes términos del Compromiso Previo de Fusión. Ver “*Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Relación de Canje*” en este Prospecto. Asimismo, a fin de cumplir con la entrega de dichas acciones, IRSA realizará un aumento de capital de Pesos 152.158.215 (pesos ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince). Para mayor información, ver “*Descripción de los Términos de la Fusión Propuesta – Aumento de Capital*” más adelante.

La publicación de este Prospecto fue autorizada por la CNV con fecha 10 de diciembre de 2021 y ha sido puesto a disposición de los accionistas de las Sociedades con una anticipación de por lo menos diez (10) días previos a la fecha de las respectivas asambleas mediante su publicación en la Autopista de Información Financiera (“AIF”) de la CNV (<https://www.argentina.gob.ar/cnv>): (i) Información Financiera, Emisoras, IRSA, Prospectos; y (ii) Información Financiera, Emisoras, IRSAPC, Prospectos. Asimismo, este Prospecto será publicado en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (en adelante, la “BCBA” y el “Boletín Diario de la BCBA”, respectivamente) en virtud del ejercicio de las facultades delegadas por Bolsas y Mercados Argentinos S.A. (“ByMA”) a la BCBA, conforme lo dispuesto por la Resolución N° 17.501 de la CNV y en los sistemas de información de dicho mercado, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 5° del Capítulo X del Título II de las Normas.

La Fusión que se describe en el presente Prospecto está sujeta, entre otras autorizaciones regulatorias y administrativas, a la conformidad administrativa de la CNV, la cual ha sido solicitada pero aún no ha sido otorgada. Ni la Fusión ni ninguno de sus términos, incluyendo la Relación de Canje que se describe en el presente Prospecto, ha sido autorizada por la CNV.

Los accionistas de las Sociedades podrán obtener un ejemplar de este Prospecto en la sede social de IRSA, sita en Carlos Della Paolera 261, 9° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires o en la sede social de IRSAPC, sita en Carlos Della Paolera 261, 8° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asimismo, el presente Prospecto, con todos sus anexos, se encuentra a disposición de los interesados en nuestra página web www.irsacom.ar y en la

página web de IRSAPC www.irsacp.com.ar. Se advierte que por cuestiones prácticas los anexos al Prospecto no se publicarán en el Boletín Diario de la BCBA, pero se recuerda que éstos estarán a disposición del público inversor, tanto en la sede social de IRSA como en la página web de la CNV.

La fecha de este Prospecto es 10 de diciembre de 2021

DEFINICIONES

En este Prospecto, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

Por “Acciones de IRSAPC” se entenderá a la cantidad de 541.230.019 acciones ordinarias, escriturales, de 100 (cien) pesos valor nominal y un voto por acción, que componen el capital social de IRSAPC al 31 de agosto de 2021.

Por “Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA” se entenderá a los accionistas de IRSAPC distintos a IRSA, tenedores de 108.684.439 acciones, representativas del 20,0810072% del capital social de IRSAPC, las cuales multiplicadas por la Relación de Canje de 1,40, arrojan la cantidad de 152.158.215 nuevas acciones de IRSA a ser emitidas como consecuencia de la Fusión.

Por “Acuerdo Definitivo de Fusión” se entenderá aquel acuerdo definitivo de fusión a ser suscripto por IRSA e IRSAPC, a efectos de realizar la implementación de la Fusión, conforme a lo previsto en los artículos 82, 83 y subsiguientes de la LGS y las disposiciones del Compromiso Previo de Fusión.

Por “ADS de IRSAPC” se entenderá a cada *american depositary share* de IRSAPC, representativo de cuatro (4) acciones de IRSAPC.

Por “AFIP” se entenderá a la Administración Federal de Ingresos Públicos.

Por “Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC” se entenderá a la asamblea general extraordinaria de accionistas de cada una de las Sociedades, convocada al efecto de tratar la aprobación del Compromiso Previo de Fusión, la documentación relacionada y la autorización para la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión. La fecha de las respectivas asambleas será el día 22 de diciembre de 2021.

“Autorización de la SEC” se entenderá la aprobación obtenida de ese organismo en relación con la Fusión.

Por “Balances Especiales de Fusión” se entenderá al balance especial de Fusión de IRSA y al balance especial de Fusión de IRSAPC; todos ellos al 30 de junio de 2021, adjunto al presente como Anexo I.

Por “Balance Consolidado” se entenderá al balance consolidado de Fusión de IRSA con IRSAPC al 30 de junio de 2021, adjunto al presente como Anexo II.

Por “BYMA” se entenderá Bolsas y Mercados Argentinos S.A., mercado en el que se encuentran listadas las acciones de IRSA e IRSAPC.

Por “CNV” se entenderá a la Comisión Nacional de Valores.

Por “Compromiso Previo de Fusión” se entenderá al documento suscripto por IRSA e IRSAPC, aprobado por sus respectivos Directorios con fecha 30 de septiembre de 2021, en el que se acordaron los términos y condiciones de la Fusión, adjunto al presente como Anexo III.

Por “Derechos de Oposición” se entenderán los derechos previstos en el artículo 83 de la LGS, el cual establece que dentro de los quince (15) días contados a partir del día siguiente a la última publicación del Aviso realizado por las Sociedades, los acreedores de las mismas con causa o título anterior puedan oponerse a la Fusión, en el caso de aquellos acreedores en el que dicho derecho no haya sido renunciado.

Por “Fecha Efectiva de Fusión” se entenderá el día 1 de julio de 2021.

Por “Fusión” se entenderá al procedimiento por el cual la sociedad IRSAPC se fusionará por absorción con IRSA, siendo esta última la sociedad absorbente, mientras que IRSAPC será la sociedad absorbida.

Por “GDS de IRSA” se entenderá la cantidad de 15.215.821 *global depositary shares* de IRSA, representativo de diez (10) acciones de IRSA, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para

ser entregada a los tenedores de ADSs de IRSAPC, y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje que se establece en el Compromiso Previo de Fusión.

Por “IGJ” se entenderá a la Inspección General de Justicia.

Por “LGS” se entenderá a la Ley General de Sociedades N° 19.550 y sus modificatorias.

Por “NASDAQ” se entenderá a la *National Association of Securities Dealers Automated Quotation*, por sus siglas en inglés.

“Nuevas Acciones de IRSA” significa la cantidad de 152.158.215 nuevas acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, que corresponde emitir por parte de IRSA como consecuencia de la Fusión y para ser entregada a los “Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA”, bajo la forma de acciones de IRSA, que tendrán idénticos derechos económicos y políticos que las acciones de IRSA actualmente en circulación y que serán emitidas de conformidad con la Relación de Canje que se establece en el Compromiso Previo de Fusión.

“NYSE” significa la Bolsa de Valores de Nueva York (*New York Stock Exchange*, por sus siglas en inglés).

Por “Programa Global de IRSA” se entenderá el prospecto del programa global de obligaciones negociables por un valor nominal en circulación de hasta USD 600.000.000, junto con sus actualizaciones posteriores y pudiendo ser consultado a través de los ID N° 2455268 y 2673266, publicado en la AIF bajo la categoría Información Financiera, Emisoras, IRSA, Prospectos, Programas Globales.

Por “Programa Global de IRSAPC” se entenderá el prospecto del programa global de obligaciones negociables por un valor nominal en circulación de hasta USD 500.000.000, junto con sus actualizaciones posteriores y pudiendo ser consultado a través de los ID N° 365044 y 513246, publicado en la AIF bajo la categoría Información Financiera, Emisoras, IRSAPC, Prospectos, Programas Globales.

Por “Prospecto” se entenderá al presente documento junto con la totalidad de los anexos que forman parte del mismo.

“Relación de Canje” tendrá el significado otorgado en la cláusula Quinta del Compromiso Previo de Fusión y más adelante en este Prospecto.

Por “RP” se entenderá el Registro Público a cargo de la IGJ.

Por “SEC” se entenderá a la *Securities and Exchange Commission*, organismo regulador de las Sociedades en Estados Unidos.

Por “Sociedades” se entenderá conjuntamente a IRSA e IRSAPC.

Por “Warrants de IRSA” se entenderá la suma de 80.000.000 de warrants que, en caso de ser ejecutados, cada uno de ellos será convertido en una acción de IRSA, escritural, de valor nominal un peso (ARS 1) y con derecho a un voto, conforme surge del *Warrant Agreement* de fecha 29 de abril de 2021, entre IRSA y Computershare, Inc., registrado ante la SEC bajo el N° 333-251905. Asimismo, el prospecto de emisión correspondiente a dichas opciones podrá ser consultado en la página web de la CNV bajo la categoría Información Financiera, Emisoras, IRSA, Prospectos y a través del ID N° 2733472. A los efectos de este Prospecto, se aclara que la mención de los Warrants de IRSA se debe a que han sido tenidos en cuenta a los fines de arribar a la relación de canje, con la intención de que la misma sea representativa del capital social de IRSA toda vez que la cantidad de acciones de IRSA en circulación se verían incrementadas en caso de que los Warrants de IRSA sean ejercidos.

RESUMEN

El siguiente es un resumen de las principales características de la Fusión propuesta por los Directorios de IRSA e IRSAPC a sus respectivos accionistas y, asimismo, de cierta información contable resumida de las Sociedades. El presente resumen se encuentra condicionado en su totalidad a la información detallada que se incluye en otras secciones de este Prospecto.

La Fusión

Tipo de Fusión:

Fusión por absorción.

Sociedad Absorbente:

IRSA Inversiones y Representaciones S.A.

Sociedad Absorbida:

IRSA Propiedades Comerciales S.A.

Fecha del Compromiso Previo de Fusión:

30 de septiembre de 2021.

Fecha de los Balances Especiales de Fusión:

30 de junio de 2021.

Fecha del Balance Consolidado:

30 de junio de 2021.

Capital Social de las Sociedades al 30 de junio de 2021:

IRSA: ARS 658.676.460 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta) y está representado por 658.676.460 acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas; no existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones de acciones pendientes de capitalización.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que el monto de las acciones de IRSA totalmente diluidas asciende a 738.676.460 que se encuentra distribuido de la siguiente manera: (i) 658.676.460 Acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción; y (ii) los Warrants de IRSA. A tales fines, se entenderá por acciones “fully diluted” o totalmente diluidas, a la cantidad resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado, y de las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos (Ver “Breve Descripción de las Sociedades - Capital Social”).

Al 10 de diciembre de 2021, se ejercieron 35.922 Warrants de IRSA y en consecuencia IRSA ha emitido 35.922 acciones. A partir del ejercicio de dichos Warrants de IRSA, la cantidad de acciones de IRSA pasó de 658.676.460 a 658.712.382, y la nueva cantidad de Warrants de IRSA en circulación pasó a ser 79.964.078. Se aclara que dichos montos se verán reflejados en el Balance cerrado al 31 de diciembre de 2021.

Capital Social de las Sociedades al 11 de noviembre de 2021:

IRSAPC: ARS 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019 acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas.

IRSA: ARS 658.707.201 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones setecientos siete mil doscientos uno) y está representado por 658.707.201 acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas; no existen aportes irrevocables a cuenta de futuras suscripciones de acciones pendientes de capitalización.

Relación de Canje:

IRSAPC: ARS 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019 acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100) y un voto por acción. Todas las acciones que representan su capital se encuentran totalmente suscriptas e integradas.

1,40 Nuevas Acciones de IRSA por 1 acción ordinaria de IRSAPC.

0,56 GDSs de IRSA por cada ADS de IRSAPC.

(Ver el apartado "Relación de Canje").

Informes del Comité de Auditoría de IRSA e IRSAPC:

Los comités de auditoría de IRSA e IRSAPC, en sus reuniones de fecha 27 de septiembre de 2021 y tomando en cuenta, entre otras consideraciones, los informes de los valuadores profesionales no relacionados, han determinado que la Relación de Canje puede considerarse razonablemente adecuada a las condiciones normales y habituales de mercado.

Derecho de Receso:

De conformidad con el artículo 245 de la LGS, los accionistas de IRSA no tendrán derecho de receso.

Distribución de Acciones:

La información relativa a la emisión de Nuevas Acciones de IRSA a los titulares de Acciones de IRSAPC, se publicará en el Boletín Diario de la BCBA una vez obtenidas las aprobaciones correspondientes de los organismos

competentes.

Fecha de las Asambleas Extraordinarias de las Sociedades para considerar la Fusión:

La fecha de las respectivas asambleas será el 22 de diciembre de 2021.

Limitaciones establecidas en la administración de las sociedades participantes y garantías

A partir de la aprobación del Compromiso Previo de Fusión por las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, y hasta la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP, el Directorio de IRSA tomará a su cargo la administración de IRSAPC con suspensión de los órganos de administración de esta última, en los términos del artículo 83 de la LGS y del Estatuto Social de IRSA. Todos los actos realizados y llevados adelante por IRSAPC a partir de la Fecha Efectiva de Fusión como consecuencia de la gestión de los negocios a fusionar, serán considerados como realizados por cuenta y orden de IRSA hasta la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP. No se establecen limitaciones a la administración por parte de IRSA. Sin perjuicio de ello, a los fines de suscribir todos los actos y documentos que en cumplimiento de cualquier normativa aplicable deban ser otorgados directamente por IRSAPC, todos los mandatos otorgados por dicha sociedad se mantendrán en vigencia hasta la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP, quedando a cargo del Directorio de IRSA la aprobación de la gestión de los respectivos mandatarios. A partir de la aprobación de la Fusión en las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, IRSA podrá tomar parte en cualquier acción judicial y/o administrativa, presente o futura, en que sea parte IRSAPC hasta que se inscriba el Acuerdo Definitivo de Fusión ante el RP. Todos los libros sociales y la contabilidad, así como todos los antecedentes y comprobantes de las operaciones de IRSAPC quedan en poder de IRSA a partir de la aprobación de la Fusión en las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, fecha a partir de la cual se consolidarán los saldos contables.

Asimismo, se deja constancia de que IRSAPC continuará operando y desarrollando ciertas actividades por cuenta y orden de IRSA, en forma excepcional y con el único fin de no entorpecer su giro comercial hasta tanto se vayan obteniendo las registraciones e inscripciones que son necesarias para que IRSA pueda operar como sociedad continuadora en la Fusión.

No se establecerán garantías especiales para el cumplimiento de la actividad normal de gestión durante el lapso que transcurra hasta que la Fusión

*Régimen de oferta pública de valores negociables y
listado de valores negociables*

se inscriba en el RP, diferentes a las contempladas por la normativa vigente.

IRSA: Se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus acciones por la CNV, ByMA, y su programa de GDSs en el NYSE, respectivamente. Asimismo, se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus obligaciones negociables por la CNV y ByMA.

IRSAPC: Se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus acciones por la CNV, ByMA, y su programa de ADSs en el NASDAQ, respectivamente. Asimismo, se encuentra autorizada para la oferta pública y listado de sus obligaciones negociables por la CNV y ByMA.

Asimismo, tanto IRSA como IRSAPC han emitido obligaciones negociables, que se encuentran en circulación en virtud del Programa Global de IRSA y el Programa Global de IRSAPC, cuyos suplementos de precios se encuentran debidamente informados al público inversor.

INFORMACIÓN CONTABLE RESUMIDA DE LAS SOCIEDADES Y DE SU FUSIÓN

A continuación se expone en forma resumida el Balance Especial de Fusión de las Sociedades al 30 de junio de 2021 y el Balance Consolidado de Fusión de IRSA e IRSAPC a la misma fecha, sobre la base de los cuales se realiza la Fusión.

Balance Especial de Fusión de IRSA al 30 de junio de 2021:

	Nota	<u>30.06.2021</u>
ACTIVO		
Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1	38.634
Propiedades, planta y equipo	4.2	31
Propiedades para la venta	4.3	595
Activos intangibles	4.4	919
Derechos de uso de activos	4.5	9
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6	70.313
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	1.169
Total del activo no corriente		<u>111.670</u>
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3	110
Inventarios		1
Créditos por ventas y otros créditos	4.7	937
Créditos por impuesto a las ganancias		8
Inversiones en activos financieros	4.8	245
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8	538
Total del activo corriente		<u>1.839</u>
TOTAL DEL ACTIVO		<u>113.509</u>
PATRIMONIO NETO		
Capital social		655
Acciones propias en cartera		2
Ajuste integral del capital social y acciones propias en cartera		20.620
Prima de emisión		24.109
Prima de emisión por negociación de acciones propias en cartera		148
Warrants		1.779
Reserva legal		1.603
Reserva Resolución CNV 609/12		14.125
Otras reservas		29.741
Resultados no asignados		(30.685)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		<u>62.097</u>
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	5
Préstamos	4.10	16.098
Pasivos por impuesto diferido	4.11	19.330
Provisiones		26
Pasivos por arrendamiento		6
Total del pasivo no corriente		<u>35.465</u>
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9	717
Remuneraciones y cargas sociales		1
Préstamos	4.10	15.189
Provisiones		35
Pasivos por arrendamiento		5
Total del pasivo corriente		<u>15.947</u>
TOTAL DEL PASIVO		<u>51.412</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		<u>113.509</u>

Balance Especial de Fusión de IRSAPC al 30 de junio de 2021:

ACTIVO

Nota 30.06.21

Activo no corriente		
Propiedades de inversión	4.1.	102.028
Propiedades, planta y equipo	4.2.	1.169
Propiedades para la venta	4.3.	113
Activos intangibles	4.4.	1.169
Derechos de uso	4.5.	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	4.6.	37.128
Créditos por impuesto a las ganancias.		5
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	579
Total del Activo no corriente		142.926
Activo corriente		
Propiedades para la venta	4.3.	4
Inventarios		34
Créditos por impuesto a las ganancias		26
Créditos por ventas y otros créditos	4.7.	12.111
Inversiones en activos financieros	4.8.	7.151
Efectivo y equivalentes de efectivo	4.8.	54
Total del Activo corriente		19.380
TOTAL DEL ACTIVO		162.306
PATRIMONIO NETO		
Capital social		54.123
Ajuste integral del capital social		27.170
Reserva legal		1.484
Otras Reservas		10.201
Resultados no asignados		(20.409)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO		72.569
PASIVO		
Pasivo no corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	989
Préstamos	4.10.	34.325
Pasivos por impuesto diferido	4.11.	38.439
Otros pasivos		45
Provisiones		70
Pasivo por arrendamiento		1
Total del Pasivo no corriente		73.869
Pasivo corriente		
Deudas comerciales y otras deudas	4.9.	3.453
Impuesto a las ganancias		939
Remuneraciones y cargas sociales		240
Préstamos	4.10.	11.161
Pasivo por arrendamiento		8
Provisiones		67
Total del Pasivo corriente		15.868
TOTAL DEL PASIVO		89.737
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		162.306

Balance Consolidado de Fusión de IRSA e IRSAPC al 30 de junio de 2021:

	IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima	IRSA Propiedades Comerciales S.A.	Ajustes y Eliminaciones	Consolidado Especial de Fusión
ACTIVO				
Activo no corriente				
Propiedades de inversión	38.634	102.028	(495)	140.167
Propiedades, planta y equipo	31	1.169	176	1.376
Propiedades para la venta	595	113	16	724
Activos intangibles	919	1.169	-	2.088
Derechos de uso	9	735	(9)	735
Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos	70.313	37.128	(57.834)	49.607
Créditos por impuesto a las ganancias.	-	5	-	5
Créditos por ventas y otros créditos	1.169	579	(1)	1.747
Total del Activo no corriente	111.670	142.926	(58.147)	196.449
Activo corriente				
Propiedades para la venta	110	4	-	114
Inventarios	1	34	-	35
Créditos por impuesto a las ganancias	8	26	-	34
Créditos por ventas y otros créditos	937	12.111	(8.072)	4.976

Inversiones en activos financieros	245	7.151	(4.584)	2.812
Efectivo y equivalentes de efectivo	538	54	-	592
Total del Activo corriente	1.839	19.380	(12.656)	8.563
TOTAL DEL ACTIVO	113.509	162.306	(70.803)	205.012
PATRIMONIO NETO				
Capital social	655	54.123	(53.969)	809
Acciones propias en cartera	2	-	-	2
Ajuste integral del capital y acciones	20.620	27.170	(27.170)	20.620
Prima de emisión	24.109	-	16.169	40.278
Prima de negociación de acciones propias en cartera	148	-	-	148
Warrants	1.779	-	-	1.779
Reserva legal	1.603	1.484	(1.186)	1.901
Reserva Especial RG 609/12	14.125	-	-	14.125
Otras reservas	29.741	10.201	(8.266)	31.676
Resultados no asignados	(30.685)	(20.409)	16.311	(34.783)
TOTAL DEL PATRIMONIO NETO	62.097	72.569	(58.111)	76.555
PASIVO				
Pasivo no corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	5	989	-	994
Préstamos	16.098	34.325	(4.445)	45.978
Pasivos por impuesto diferido	19.330	38.439	(106)	57.663
Otros pasivos	-	45	-	45
Provisiones	26	70	-	96
Pasivo por arrendamiento	6	1	(6)	1
Total del Pasivo no corriente	35.465	73.869	(4.557)	104.777
Pasivo corriente				
Deudas comerciales y otras deudas	717	3.453	(222)	3.948
Impuesto a las ganancias	-	939	-	939
Remuneraciones y cargas sociales	1	240	-	241
Préstamos	15.189	11.161	(7.908)	18.442
Pasivo por arrendamiento	5	8	(5)	8
Provisiones	35	67	-	102
Total del Pasivo corriente	15.947	15.868	(8.135)	23.680
TOTAL DEL PASIVO	51.412	89.737	(12.692)	128.457
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	113.509	162.306	(70.803)	205.012

DESCRIPCION DE LOS TERMINOS DE LA FUSIÓN PROPUESTA

Descripción General

Con fecha 30 de septiembre de 2021 los Directorios de las Sociedades suscribieron el Compromiso Previo de Fusión. En dicho compromiso, se establecieron los términos bajo los cuales se llevará a cabo la Fusión, todo ello *ad referendum* de la aprobación de las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, sujeto a las aprobaciones regulatorias y demás condiciones que se describen en el presente Prospecto, todo ello con efecto a la Fecha Efectiva de la Fusión.

A partir de la suscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión por parte de IRSA e IRSAPC, y la inscripción del mismo ante el RP, todas las operaciones realizadas por IRSAPC, se entenderán como realizadas por IRSA en su carácter de continuadora de la Sociedad Absorbida, generando los correspondientes efectos operativos, contables e impositivos desde el 1 de julio de 2021.

Efectos Generales de la Fusión

Como consecuencia de la Fusión con efecto a la inscripción de la misma ante el RP: (i) el patrimonio de IRSAPC será transferido íntegramente a IRSA, adquiriendo ésta última la titularidad de todos los bienes, derechos, obligaciones y responsabilidades de cualquier naturaleza y que sean titularidad de IRSAPC, incluyendo pero no limitándose a: a) aquellos derechos y obligaciones que, por cualquier razón, no se hayan incorporado en el Balance Especial de Fusión, entre los que deben computarse aquellos derechos, bienes u obligaciones surgidos o conocidos con posterioridad a la fecha de cierre de dicho Balance Especial de Fusión; b) aquellos derechos y obligaciones de IRSAPC derivados de las relaciones con su respectivo personal, los cuales pasarán a depender directamente de IRSA, respetándose su antigüedad, beneficios y demás derechos adquiridos; y c) aquellas licencias, registros, recursos, asignaciones, concesiones, habilitaciones y autorizaciones de titularidad de IRSAPC y/o permiso de cualquier tipo; (ii) IRSA será la sociedad continuadora de IRSAPC y asumirá todas las actividades, operaciones, activos, pasivos, derechos y obligaciones de IRSAPC a la Fecha Efectiva de Fusión así como las que pudieren sobrevenir por actuaciones anteriores o posteriores a la misma; (iii) IRSA aumentará su capital social mediante la emisión de las Nuevas Acciones de IRSA bajo el régimen de oferta pública y demás normativa aplicable; (iv) IRSAPC se disolverá anticipadamente sin liquidarse y se procederá a la cancelación de la oferta pública de sus acciones; y (v) los tenedores de Acciones de IRSAPC serán considerados accionistas de IRSA a partir de la Fecha Efectiva de Fusión. Sin perjuicio de ello, las acciones de su titularidad en IRSA les serán entregadas una vez cumplidas las formalidades legales y reglamentarias propias del proceso de fusión.

Finalmente, se informa que los términos de la Fusión, bajo ningún concepto implican un cambio de control en IRSAPC, o en IRSA como su continuadora.

Razones y Motivos de la Fusión – Sinergias.

La Fusión se realiza a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades y generar una sinergia efectiva a través de la Fusión. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos (2) sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la LGS sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la CNV, las regulaciones de la SEC y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones. Parte del análisis realizado a la fecha por el *management* de ambas sociedades permiten determinar que la viabilidad de la Fusión implicará importantes beneficios y sinergias para las Sociedades, ya que permitirá una mayor eficiencia de recursos en la administración de las mismas destacándose entre otras: (a) operación y mantenimiento de un único sistema de información transaccional y centralización de todo el proceso de registración contable; (b) presentación de un único estado financiero a los distintos organismos de contralor con el consiguiente ahorro de costos en concepto de honorarios contables y de asesoramiento, aranceles y demás gastos relacionados; (c) simplificación del proceso de reporte y consolidación de información contable, como consecuencia de la reducción que la Fusión importaría para la estructura societaria en su conjunto; (d) eliminación de la cotización por oferta pública de IRSAPC en BYMA y NASDAQ con los costos aparejados que esto representa; (e) reducción de costos por honorarios legales y de las presentaciones en materia fiscal; (f) aumento del porcentaje del capital social que cotiza en los distintos mercados incrementando la liquidez de las acciones cotizantes; (g) generación de eficiencias fiscales; y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

Autorizaciones Regulatorias.

La Fusión estará sujeta a la obtención, por parte de las Sociedades, de las conformidades administrativas y/o

autorizaciones que se detallan a continuación:

- Obtención de la conformidad administrativa con respecto a la Fusión por parte de la CNV;
- Inscripción del acuerdo final de Fusión ante el RP; y
- Cualquier otra autorización de cualquier mercado y/o entidad gubernamental o regulatoria que sea requerida para concluir la Fusión.

Asimismo, y como parte del proceso de Fusión, se informa que el día 10 de noviembre de 2021 se ha obtenido la Autorización de la SEC (*"effectiveness"*), oportunamente solicitada en fecha 20 de octubre de 2021, dado que determinados instrumentos de las Sociedades se encuentran cotizando en mercados regulados por dicha comisión de valores, y a efectos de brindar información transparente y detallada a los inversores en esos mercados, que les permitan votar con información veraz y suficiente en las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC.

Disolución de IRSAPC

Como consecuencia de la Fusión, IRSAPC se disolverá sin liquidarse de conformidad con lo establecido en el artículo 94 inciso 7 de la LGS, procediéndose a la cancelación de la oferta pública de sus acciones.

Relación de Canje

IRSA e IRSAPC han acordado que, atento a que IRSA es titular directa e indirectamente del 79,92% de las Acciones de IRSAPC, resulta necesario establecer la Relación de Canje respecto del restante 20,08% de las Acciones de IRSAPC, proponiendo a las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC la siguiente relación de canje: (i) 1,40 Nuevas Acciones de IRSA por 1 acción ordinaria de IRSAPC; y (ii) 0,56 GDSs de IRSA por cada ADS de IRSAPC; es decir, el resultante del ratio de 1,40 a ser utilizado en el canje de las Acciones de IRSAPC por acciones de IRSA, multiplicado por 0,40 (la "Relación de Canje").

A tal fin, se ha tomado en cuenta: (i) para IRSA, una cantidad de 738.676.460 acciones *"fully diluted"* o totalmente diluidas, entendiéndose como tales la sumatoria de las acciones en circulación y los Warrants de IRSA; y (ii) para IRSAPC, la cantidad de 541.230.019 acciones en circulación. Para mayor precisión, se entenderá por acciones totalmente diluidas, a la cantidad de acciones de IRSA resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado y de las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos.

Adicionalmente, y para el caso en que debieran liquidarse fracciones de acciones, las mismas serán abonadas en efectivo.

En virtud de lo expuesto, y tomando en cuenta la Relación de Canje, IRSA deberá aumentar su capital social en la suma de ARS 152.158.215 (pesos ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince). Consecuentemente, IRSA deberá emitir 152.158.215 acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción (o su equivalente a 15.215.821 IRSA GDSs a ser canjeadas por IRSAPC ADSs), las que serán entregadas a los Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA de conformidad con la Relación de Canje y demás términos aplicables del Compromiso Previo de Fusión.

a. Mecanismo de Determinación de la Relación de Canje. Valuaciones.

La Relación de Canje propuesta ha sido determinada por las Sociedades sujeta a la aprobación de sus respectivas Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, tomando en consideración, entre otros aspectos, los siguientes métodos de valuación a ambas Sociedades: (i) descuento de flujos de caja, entendiéndose como tal el valor en función de la capacidad de generación de caja en el futuro; (ii) valor de cotización de las Compañías, entendiéndose como tal el valor de las Sociedades en los mercados bursátiles en los que cotizan sus acciones y American Depositary Shares y Global Depositary Shares, BYMA, NYSE y NASDAQ; y (iii) criterios comparativos de mercado por transacciones similares de real estate.

A mayor abundamiento, se informa que la determinación de la Relación de Canje ha estado basada en el análisis de valor de mercado y en el valor neto de los activos y que el ratio de 1,40 se corresponde con el precio promedio ponderado por volumen de las cotizaciones de los últimos ciento ochenta (180) días de las acciones (VWAP).

b. Opinión de Razonabilidad.

La Relación de Canje fue considerada razonable (*fair*), desde el punto de vista financiero, a la fecha de la respectiva opinión y de acuerdo con sus términos, por dos (2) valuadores profesionales no relacionados con ninguna de las Sociedades. A esos efectos, IRSA contrató a Banco Santander Río S.A. e IRSAPC a Banco Itaú Argentina S.A., ambas entidades financieras de primer nivel internacional con experiencia comprobada en operaciones de fusión, cada uno de los cuales emitió su respectivo informe de razonabilidad de la Relación de Canje para su consideración por los respectivos Directorios y Comités de Auditoría de cada Sociedad.

A efectos de emitir cada una de las opiniones mencionadas, los valuadores profesionales aplicaron respectivamente los métodos de valuación que cada uno de ellos generalmente aplica en procedimientos similares al presente, incluyendo, los métodos mencionados en el punto a) de este apartado.

c. Ajustes de la Relación de Canje.

Las Sociedades han acordado que, de ocurrir cualquier hecho que pudiera tener un efecto material sobre la Relación de Canje con anterioridad a la celebración de las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, tomarán nota de dicho hecho y sus efectos y acordarán los ajustes que pudieran corresponder a la Relación de Canje debidamente justificada.

Opinión del Comité de Auditoría de IRSA e IRSAPC

Los comités de auditoría de IRSA e IRSAPC en sus reuniones de fecha 27 de septiembre de 2021, tomando en cuenta, entre otras consideraciones, los informes de los valuadores profesionales no relacionados, han determinado que la Relación de Canje puede considerarse razonablemente adecuada a las condiciones normales y habituales de mercado.

Aumento de Capital de IRSA

Por efecto de la Fusión y de conformidad con la Relación de Canje propuesta, IRSA realizará un aumento de capital de ARS 152.158.215 (pesos ciento cincuenta y dos millones ciento cincuenta y ocho mil doscientos quince) y emitirá un total de 152.158.215 acciones ordinarias, escriturales, de un peso valor nominal y un voto por acción, las que serán entregadas a los Accionistas de IRSAPC Distintos de IRSA de conformidad con la Relación de Canje oportunamente. Consecuentemente, el capital social de IRSA, luego de la Fusión, ascenderá a la suma de ARS 810.834.675 (pesos ochocientos diez millones ochocientos treinta y cuatro mil seiscientos setenta y cinco) o la que resulte de los ajustes a la Relación de Canje que pudieran corresponder.

Administración de los Negocios

A partir de la aprobación del Compromiso Previo de Fusión por las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, la administración y representación de IRSAPC quedará a cargo de los administradores y representantes de IRSA en los términos del artículo 83 de la LGS y del estatuto social de IRSA.

No se establecerán garantías especiales para el cumplimiento de la actividad normal de gestión durante el lapso que transcurra hasta que la Fusión se inscriba en el RP, diferentes a las contempladas por la normativa vigente.

Modificaciones Estatutarias

No resultará necesario introducir modificaciones al estatuto social de IRSA, en virtud de que el objeto social es coincidente con las actividades de IRSAPC y, en lo concerniente al aumento de capital que deberá efectuar IRSA a los fines de la Relación de Canje, no resulta necesario modificar el estatuto en virtud de lo dispuesto por el artículo 188, segundo párrafo de la LGS.

Efectos Impositivos de la Fusión

La Fusión será encuadrada como una reorganización societaria en los términos del artículo 77 y concordantes de la Ley de Impuesto a las Ganancias N° 20.628 (y sus modificatorias), su Decreto Reglamentario y demás normas de la AFIP.

Otras Consideraciones Importantes que podrían afectar adversamente la Fusión

En adición a la información incluida en el presente documento, deberán ser considerados cuidadosamente los siguientes factores de riesgo antes de votar a los fines de aprobar la Fusión, conforme lo establecido en el Compromiso Previo de Fusión.

Las fluctuaciones propias del mercado pueden reducir el valor de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA, debido a que la Relación de Canje contemplada por la Fusión es fija.

Tras la consumación de la Fusión, los tenedores de Acciones de IRSAPC y ADSs de IRSAPC recibirán una contraprestación que consiste en las Nuevas Acciones de IRSA o su equivalente en GDSs de IRSA, respectivamente, con un valor de mercado determinado. Como resultado, el valor de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA y de los GDSs de IRSA que las representan, fluctuará dependiendo del valor de mercado de las acciones de IRSA en BYMA y NYSE, según corresponda. En consecuencia, el valor de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA y de los GDSs de IRSA que las representan, en el momento en que sean recibidos por los tenedores de Acciones de IRSAPC y ADSs de IRSAPC, puede variar significativamente de su valor de mercado a la fecha de este prospecto y/o al momento de la concreción de la Fusión.

Los inversores que posean Acciones de IRSAPC pero que no deseen canjearlas por las Nuevas Acciones de IRSA que les correspondan como consecuencia de la Relación de Canje, podrán vender las Nuevas Acciones de IRSA que reciben o esperar recibir en la Fusión, o vender las Acciones de IRSAPC de su propiedad, antes de la consumación de la Fusión. Dicha eventualidad podría ejercer presión a la baja sobre el precio de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA que los tenedores de Acciones de IRSAPC recibirán en la Fusión. Asimismo, los arbitrajes pueden llegar a influir negativamente en el precio de las Nuevas Acciones de IRSA.

Los tenedores de Acciones de IRSAPC pueden intentar vender dichos valores negociables antes de la consumación de la Fusión o, luego de realizado el canje por Nuevas Acciones de IRSA, podrán vender dichas acciones. Además, el precio de mercado de las Acciones de IRSAPC puede verse afectadas negativamente por las actividades de arbitraje anteriores a la consumación de la Fusión. Estas ventas o la perspectiva de ventas futuras, así como la actividad de arbitraje, podrían afectar adversamente el precio de mercado de las Nuevas Acciones de IRSA.

La Fusión se encuentra sujeta a la obtención determinadas aprobaciones regulatorias y de los accionistas de IRSA e IRSAPC, las cuales pueden no ser obtenidas, en adición a que cualquier retraso en la culminación de la Fusión podría reducir o eliminar los beneficios que se esperan lograr a través de la misma.

La Fusión está sujeta a la obtención de las aprobaciones necesarias por parte de la Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, las cuales pueden no ser obtenidas o retrasarse su obtención. En el caso de que una o más de estas aprobaciones no se obtengan, la Fusión puede no consumarse o sus términos y condiciones pueden ser modificados.

Además de las aprobaciones mencionadas, la Fusión requiere la obtención de ciertas aprobaciones regulatorias y administrativas, algunas de las cuales están más allá del control de IRSA e IRSAPC, sumado a que su tramitación puede prevenir, retrasar o afectar material y/o adversamente la consumación de la Fusión. Asimismo, se requerirá la obtención de un consentimiento administrativo de la CNV, la inscripción del Acuerdo Definitivo de Fusión en el RP, y la aprobación de BYMA en relación a la cancelación de la oferta pública de las Acciones de IRSAPC. No obstante ello, podrían ser necesarias autorizaciones adicionales de otras entidades gubernamentales o reguladoras para consumar la Fusión. Atento a ello, ni IRSA ni IRSAPC puede predecir si se obtendrán dichas aprobaciones o en qué momento.

Por otro lado, la tramitación de las aprobaciones, consentimientos o autorizaciones requeridos podrían retrasar la consumación de la Fusión por un período de tiempo significativo o incluso, evitar que ella ocurra. Cualquier retraso en la finalización de la Fusión podría impedir o retrasar la obtención de algunos o la totalidad los ahorros de costos, sinergias, oportunidades de crecimiento y otros beneficios anticipados que ambas compañías esperan lograr mediante la culminación de la Fusión.

Si la Fusión no logra consumarse, es posible que no exista un mercado líquido para las Acciones de IRSAPC.

En caso de no aprobarse la Fusión, IRSA tiene la intención de mantener en su poder la totalidad de las Acciones de IRSAPC que son de su titularidad, así como también, mantener a IRSAPC como sociedad subsidiaria. Conforme la normativa legal aplicable, IRSA podría optar por retirar el listado de todas o parte de las acciones de IRSA listadas en NASDAQ y BYMA, sumado a retirar dichas acciones del régimen de oferta pública en Argentina

y/o en los Estados Unidos. Cualquier decisión en ese sentido dependerá, entre otros factores, de la evaluación que el directorio de IRSA realice respecto de las acciones flotantes, los volúmenes de negociación y la liquidez de las Acciones de IRSAPC; así como también, los gastos de listado de dichas acciones.

Para retirar las Acciones de IRSAPC del régimen de oferta pública en Argentina, según la ley argentina, IRSAPC tendría que iniciar una oferta pública de adquisición mediante la cual ofrecería a todos los accionistas de IRSAPC que votaron en contra del retiro de dicho régimen, el derecho a vender sus acciones a un precio justo (precio equitativo), basado en ciertos parámetros, e incluido el valor promedio ponderado de negociación del semestre inmediatamente anterior. La liquidez de cualquier acción de IRSAPC en circulación se vería materialmente y adversamente afectada por el retiro del régimen de oferta pública, la cancelación del registro o su exclusión de ByMA y NASDAQ, ya que los tenedores de las Acciones de IRSAPC probablemente no contarían con un mercado activo en el cual vender dichos valores.

Los negocios de IRSA y el valor de mercado de las acciones de IRSA e IRSAPC pueden verse afectados negativamente si la Fusión no llegara a concretarse.

No podemos garantizar que la Fusión sea concretada, ya que la misma se encuentra sujeta a ciertas condiciones, incluidas aprobaciones societarias, regulatorias y administrativas. No podemos garantizar que se cumplan estas condiciones y que la Fusión sea concretada de forma exitosa. La falta de consumación de la Fusión evitaría que IRSA obtenga los beneficios esperados de la misma, lo que podría afectar negativamente sus resultados operacionales y/o situación financiera, a la vez que podría afectar adversamente tanto el precio de las acciones de IRSA como el de IRSAPC.

En el caso de las Acciones de IRSAPC en particular, IRSAPC incurre en costos considerables para mantener la cotización de dichas acciones en BYMA y NASDAQ, y si la Fusión no llega consumarse, IRSAPC podría considerar reducir los mercados en la que las Acciones de IRSAPC están listadas.

Es posible que IRSA no logre concretar las sinergias y beneficios que se esperan obtener mediante la Fusión.

Es posible que mediante la Fusión no sea posible concretar las sinergias y beneficios que anticipan IRSA e IRSAPC. En particular, la industria inmobiliaria en Argentina puede desarrollarse en una dirección diferente a la anticipada; las valuaciones futuras de IRSAPC pueden ser menores a las del precio de mercado que pagamos; los ingresos de IRSAPC pueden no compensar los mayores gastos operativos asociados con la Fusión; y podemos tener dificultades para integrar nuevos negocios y operaciones de IRSAPC en los nuestros de manera efectiva y oportuna o en absoluto; y la integración de IRSAPC puede desviar la atención de nuestra alta gerencia de la operación de nuestro negocio diario.

Por otro lado, IRSA también puede verse frente a desafíos operativos como resultado de la Fusión, incluidas las dificultades para efectivizar la integración de IRSAPC. Es posible que IRSA no pueda aprovechar los beneficios de esta Fusión si no logra integrar con éxito a IRSAPC con sus operaciones actuales. Además, los gastos generales y administrativos pueden llegar a ser más altos de lo esperado; o la incapacidad de eliminar las funciones administrativas y los gastos generales duplicados podrían hacer que IRSA no pueda beneficiarse de los ahorros de costos y las sinergias esperadas, provocando que el negocio de IRSA sea menos rentable.

Las relaciones comerciales de IRSA e IRSAPC pueden estar sujetas a interrupciones debido a la incertidumbre asociada con la Fusión, lo que podría tener un efecto adverso en los resultados operativos, los flujos de efectivo y la posición financiera de ambas sociedades y de IRSA, luego de la consumación de la Fusión.

Las entidades con las que tanto IRSA como IRSAPC se vinculan comercialmente, pueden experimentar incertidumbre relacionada con el proceso de la Fusión y las transacciones relacionadas, situación que podría afectar las relaciones comerciales actuales o futuras con IRSA y/o IRSAPC. Las relaciones comerciales de IRSA o IRSAPC pueden estar sujetas a interrupciones, ya que los clientes, proveedores y otras personas con las que IRSA o IRSAPC mantienen una relación comercial, pueden retrasar o diferir ciertas decisiones comerciales o, incluso, decidir rescindir, cambiar o renegociar sus relaciones con IRSA y/o IRSAP, e incluyendo entablar relaciones comerciales con partes distintas a IRSA o IRSAP, todo ello como consecuencia de la Fusión. Cualquier retraso en la aprobación o consumación de la Fusión podría tener un efecto adverso en los resultados operativos,

los flujos de caja y la situación financiera de IRSA, IRSAPC o, tras la consumación de la Fusión, de IRSA. El riesgo y el efecto adverso de cualquier interrupción en el campo comercial podrían verse agravados por un retraso en la consumación de la Fusión o la terminación del proceso de Fusión.

La integración de las operaciones de las Sociedades está sujeta a desafíos complejos que podrían afectarlas operaciones y los resultados económicos de las Sociedades.

La integración de las operaciones y del personal de las Sociedades es una tarea compleja que está sujeta a importantes desafíos que podrían no ser exitosos, insumir costos no previstos o sufrir demoras más allá de lo razonable.

Las autoridades fiscales podrían no reconocer el tratamiento fiscal libre de impuestos de la Fusión.

La Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos de conformidad con el artículo 77 y subsiguientes de la Ley de Impuesto a las Ganancias. No obstante ello, las autoridades fiscales de la República Argentina podrían no conferir dicho tratamiento a la Fusión o impugnar el tratamiento fiscal otorgado por las Sociedades a la Fusión, lo cual podría afectar negativamente los beneficios buscados con la Fusión.

La Fusión podría calificar como una reorganización societaria libre de impuestos, pero IRSA no puede asegurar el tratamiento impositivo que efectivamente se le otorgará.

Sin perjuicio de que IRSA espera que se cumplan todos los requisitos para que la Fusión sea considerada como una reorganización societaria libre de impuestos, no se puede asegurar que estos requisitos sean cumplidos ni el momento de su cumplimiento. IRSA no puede garantizar que la AFIP no vaya a cuestionar la calificación de la reorganización societaria como libre de impuestos basada en su interpretación acerca del cumplimiento de los mencionados requisitos. Si la Fusión califica como una reorganización societaria libre de impuestos, no aplicará ninguna retención por impuesto a las ganancias argentino respecto de los inversores que reciban acciones de IRSA en canje por sus Acciones de IRSAPC y la contraprestación recibida no estaría alcanzada por el impuesto a las ganancias de capital. Adicionalmente, si la Fusión no calificara como una reorganización societaria libre de impuestos, IRSA podría estar obligada a rectificar sus declaraciones juradas de impuestos a fin de reflejar la Fusión sin estos beneficios impositivos, lo que podría tener un impacto adverso en la condición financiera y en los resultados de las operaciones de IRSA.

ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS

El Directorio de IRSA y el Directorio de IRSAPC, en sus reuniones de fecha 30 de septiembre de 2021, resolvieron aprobar el proceso de reorganización societaria y someter a consideración de las asambleas que se describen más abajo la aprobación de los términos del Compromiso Previo de Fusión, incluyendo la Relación de Canje y la documentación anexa a dicho compromiso.

Asimismo, luego de celebradas las Asambleas Extraordinarias de IRSA e IRSAPC, cada una de las Sociedades publicará un aviso de fusión, durante tres días, de conformidad con lo establecido en el artículo 83 inciso 3 de la LGS, y a los fines de que aquellos acreedores que se encuentren habilitados puedan ejercer sus Derechos de Oposición.

IRSA

Asamblea General Extraordinaria de IRSA

Horario y Lugar de Celebración

La asamblea general extraordinaria de IRSA que considerará, entre otras cuestiones, la Fusión, se reunirá mediante la utilización de medios de comunicación remota conforme normativa aplicable, el día 22 de diciembre de 2021 a las 11.00 horas en primera convocatoria.

Quórum y mayorías

El quórum para la constitución de la asamblea como asamblea extraordinaria, es del 60% de las acciones con derecho a voto en primera convocatoria y del 30% en segunda convocatoria. Asimismo, en todo cuanto compete a la Fusión será de aplicación la mayoría especial (e implícitamente, quórum) prevista en el artículo 244, último párrafo de la LGS, para lo cual será necesario el voto favorable de la mayoría del total de acciones con derecho a voto existentes (y no solamente de las presentes en dicha asamblea), sin aplicarse la pluralidad de voto.

IRSAPC

Asamblea General Extraordinaria de IRSAPC

Horario y Lugar de Celebración

La asamblea general extraordinaria de IRSAPC que considerará, entre otras cuestiones, la Fusión, se reunirá en mediante la utilización de medios de comunicación remota conforme normativa aplicable, el día 22 de diciembre a las 10.00 horas en primera convocatoria.

Quórum y mayorías

El quórum para la constitución de la asamblea como asamblea extraordinaria, es del 60% de las acciones con derecho a voto en primera convocatoria y del 30% en segunda convocatoria. Asimismo, en todo cuanto compete a la Fusión será de aplicación la mayoría especial (e implícitamente, quórum) prevista en el artículo 244, último párrafo de la LGS, para lo cual será necesario el voto favorable de la mayoría del total de acciones con derecho a voto existentes (y no solamente de las presentes en dicha asamblea), sin aplicarse la pluralidad de voto.

BREVE DESCRIPCION DE LAS SOCIEDADES

IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

Introducción

IRSA fue creada y constituida el 30 de abril de 1943 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la IGJ el 23 de junio de 1943 bajo el número 284, al folio 291, libro 46 del tomo A. De acuerdo con nuestros Estatutos, nuestro plazo de duración finaliza el 5 de abril de 2043. Nuestras acciones se encuentran listadas y se negocian en ByMA y en NYSE. Nuestra sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261, 9º piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Nuestro teléfono es +54 (11) 4323-7400, y nuestro sitio web es www.irsacom.ar.

Estamos directa e indirectamente involucrados mediante subsidiarias y *joint ventures* en diversas actividades conexas de bienes inmuebles, incluyendo: (i) la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales; (ii) la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades, principalmente con fines de locación; (iii) el desarrollo y venta de propiedades residenciales; (iv) la adquisición y explotación de hoteles de lujo; (v) la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e (vi) inversiones fuera de Argentina.

En tal sentido, brindamos la siguiente información en relación al estado actual de los segmentos de negocios en los cuales desarrollamos nuestra actividad:

- Segmento “Centros Comerciales”: incluye los resultados operativos provenientes principalmente del alquiler y de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de locales y otros espacios en los centros comerciales de la Compañía. El segmento de Centros Comerciales cuenta con activos por un total de ARS 54.665 millones y ARS 74.176 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, representado el 26,7% y 31,2% de nuestros activos operativos a dichas fechas, respectivamente. Asimismo, este segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 17.895 millones y un resultado operativo de ARS 2.617 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.
- Segmento “Oficinas”: incluye los resultados operativos provenientes del arrendamiento de espacios de oficina y otros inmuebles de renta, y otros servicios relacionados con esta actividad. El segmento de Oficinas cuenta con activos por un total de ARS 78.250 millones y ARS 94.635 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, representando el 38,2% y 29,8% de nuestros activos operativos a dichas fechas, respectivamente. Asimismo, este segmento ha generado una ganancia operativa de ARS 7.340 millones y ARS 37.812 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.
- Segmento “Ventas y Desarrollos”: incluye los resultados operativos provenientes del desarrollo, mantenimiento y venta de las reservas de tierras y/o inmuebles para la venta. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 57.891 millones y ARS 50.251 al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, representando el 28,3% y 21,1% de nuestros activos operativos a dichas fechas. Asimismo, este segmento ha generado una ganancia operativa de ARS 5.342 millones y ARS 17.710 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.
- Segmento “Hoteles”: incluye los resultados operativos provenientes de nuestros hoteles, los cuales consisten principalmente en ingresos por alojamiento, servicios de gastronomía y restaurantes. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 2.603 millones y ARS 2.759 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, representado el 1,3% y 1,2% de nuestros activos operativos a dichas fechas. Asimismo, este segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 723 millones y una ganancia operativa de ARS 243 millones para los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.
- Segmento “Internacional”: incluye inversiones que operan principalmente en los Estados Unidos en relación con el arrendamiento de edificios de oficinas y hoteles en ese país. Tenemos la intención de continuar evaluando las oportunidades de inversión fuera de Argentina siempre que sean opciones atractivas de inversión y desarrollo. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 2.030 millones y ARS 3.471 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente. Asimismo, el segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 29 millones y ARS 166 millones durante los ejercicios fiscales finalizados el

30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

- Segmento “Corporate”: Desde el año fiscal 2018, hemos decidido revelar ciertos gastos corporativos relacionados con la estructura de tenencia en un segmento separado. Dicho segmento ha generado una pérdida operativa de ARS 352 millones y ARS 562 millones para los ejercicios terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.
- Segmento “Otros”: incluyen principalmente las actividades de entretenimiento a través de La Arena y La Rural S.A., y las actividades financieras realizadas por Banco Hipotecario. Dicho segmento cuenta con activos por ARS 9.436 millones y ARS 12.419 millones al 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente, lo que representa un 4,6% y 5,2% de nuestros activos operativos a dichas fechas. Asimismo, el segmento ha generado una ganancia operativa de ARS 581 millones y ARS 832 millones durante los ejercicios fiscales finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

Directores y Principales Ejecutivos

A la fecha del presente Prospecto los Directores Titulares y Suplentes son:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Presidente
Saúl Zang	Vicepresidente
Alejandro G. Elsztain	Vicepresidente Segundo
Fernando A. Elsztain	Director Titular
Marcos Fischman	Director Titular
Mauricio E. Wior	Director Titular
Daniel Ricardo Elsztain	Director Titular
Oscar Pedro Bergotto	Director Titular
Demian Brener	Director Titular
Maria Julia Bearzi	Director Titular
Liliana L. De Nadai	Director Titular
Ben Josef Elsztain	Director Titular
Gastón Armando Lernoud	Director Suplente
Enrique Antonini	Director Suplente
Gabriel A. G. Reznik	Director Suplente
David Williams	Director Suplente
Iair Elsztain	Director Suplente

El cuadro siguiente muestra los funcionarios ejecutivos de IRSA y sus áreas de responsabilidad:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Gerente General
Daniel Ricardo Elsztain	Gerente Operativo
Matías I. Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones

Comisión Fiscalizadora

El siguiente cuadro lista los miembros de la Comisión Fiscalizadora de IRSA:

Nombre	Cargo
José D. Abelovich	Miembro Titular
Marcelo H. Fuxman	Miembro Titular
Noemí I. Cohn	Miembro Titular

Roberto D. Murmis	Miembro Suplente
Ariela Levy	Miembro Suplente
Paula Sotelo	Miembro Suplente

Capital Social

El capital social de IRSA al 30 de junio de 2021 es de ARS 658.676.460 (pesos seiscientos cincuenta y ocho millones seiscientos setenta y seis mil cuatrocientos sesenta) y está representado por 658.676.460 acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción. Sin perjuicio de lo anterior, se hace constar que el monto de las acciones de IRSA totalmente diluidas asciende a 738.676.460 que se encuentra distribuido de la siguiente manera: (i) 658.676.460 Acciones, escriturales, de valor nominal un peso (ARS 1) y un voto por acción; y (ii) los Warrants de IRSA. Al respecto, se entenderá por acciones totalmente diluidas, a la cantidad resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado y las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos.

Asimismo, con posterioridad al 30 de junio de 2021, IRSA ha sido informada del ejercicio de 35.922 Warrants de IRSA y en consecuencia, IRSA ha emitido la cantidad de 35.922 acciones.

Accionistas

El siguiente cuadro contiene información sobre la titularidad de nuestro capital accionario por parte de cada una de las personas que a nuestro saber y entender son titulares beneficiarios de al menos 5% de nuestras acciones ordinarias en circulación, la ANSES, y de todos nuestros directores y funcionarios como un mismo grupo.

Accionistas	Tenencia accionaria (porcentaje sobre el capital social) Al 31 de agosto de 2021
Cresud S.A.C.I. F. y A.	62,1%
Directores y Administradores	0,5%
ANSES	4,5%
Oferta Pública	
Otros inversores minoritarios	32,9%
TOTAL	100%

Sin perjuicio de las tenencias indicadas, informamos que actualmente IRSA cuenta con una cantidad de 738.676.460 acciones "*fully diluted*" o totalmente diluidas, considerando a tal efecto la totalidad de las acciones en circulación y los Warrants de IRSA. Para mayor precisión, se entenderá por acciones totalmente diluidas, a la cantidad de acciones de IRSA resultante de la sumatoria de la totalidad de las acciones de IRSA en circulación a la fecha del Balance Consolidado y de las acciones de IRSA subyacentes a los Warrants de IRSA una vez que éstos hayan sido totalmente ejercidos.

Incidencia de la Fusión en IRSA

La Fusión coadyuvará a la mejora en los procesos operativos, administrativos, contables, legales y de negocio y a una eficiencia en la rentabilidad del negocio al fusionar los patrimonios de ambas sociedades, generando en consecuencia, ventajas cualitativas y cuantitativas, aumentando la competitividad, redimensionando los negocios a través de la absorción y una importante reducción de costos de administración, impositivos y de transacción.

En la Sección "*Información Contable Resumida de las Sociedades y de la Fusión*" se expone la incidencia patrimonial que la fusión con la Sociedad Absorbida tendrá en IRSA sobre la base de la información expuesta en los respectivos Balances Especiales de Fusión al 30 de junio de 2021, de cada una de las Sociedades y el Balance Consolidado de Fusión de dichas Sociedades en cabeza de IRSA al 30 de junio de 2021.

Descripción del Estatuto de IRSA

A continuación, se describen las principales disposiciones del Estatuto de IRSA vigente a la fecha de este Prospecto:

Asambleas:

Las asambleas de accionistas serán citadas, por el Presidente del Directorio o la Comisión Fiscalizadora, de corresponder, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 237 de la LGS y según sea en primera o segunda convocatoria,

sin perjuicio de lo allí dispuesto para el caso de asamblea unánime.

Cada acción ordinaria suscripta confiere derecho a un voto.

Rigen el quórum y mayoría determinados por los artículos 243 y 244 de la Ley N° 19.550 según la clase de asamblea, convocatoria y materia de que se trate; sin perjuicio de que la asamblea extraordinaria en segunda convocatoria que se celebrará cualquiera sea el número de acciones presentes y con derecho a voto.

Dividendos:

Las ganancias realizadas y líquidas se destinarán: a) 5% hasta alcanzar el 20% del capital social suscripto, para el fondo de reserva legal; b) A remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora; c) el saldo a dividendo y a participación adicional de las acciones preferidas, si las hubiere, y a dividendos de las acciones ordinarias y/o a fondos de reserva facultativa, o de previsión o a cuenta nueva, o al destino legal que determine la asamblea general ordinaria. Los dividendos votados en efectivo deben ser pagados en proporción a las respectivas tenencias dentro de los treinta (30) días de su sanción y el derecho a su percepción prescribe a los tres (3) años contados desde la fecha en que fueron puestos a disposición de los accionistas. Los dividendos anuales podrán ser abonados en acciones o en acciones y en efectivo conjuntamente, exceptuados los que correspondan a bonos de participación del personal, si se hubieren emitido, que se abonaran exclusivamente en efectivo en el plazo previsto en anteriormente. Los demás dividendos deberán ponerse a disposición de los accionistas en un plazo que no exceda del establecido por las reglamentaciones de la CNV, computado en la forma en que estas determinen.

Cuando las condiciones de emisión de acciones preferidas no prevean expresamente la forma de pago de la preferencia patrimonial, la asamblea ordinaria podrá disponer que se la haga efectiva en acciones de la misma clase que las emitidas.

Podrán distribuirse dividendos en efectivo con periodicidad trimestral con arreglo a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables. Asimismo, cuando se aprobare la distribución de dividendos en efectivo, podrá disponerse, tratándose la cuestión como un punto especial del orden del día, que su pago se efectúe en tantas cuotas como disponga la asamblea, con las formalidades y en las condiciones y dentro del plazo total que sean procedentes conforme a las reglamentaciones vigentes en cada oportunidad.

Directores:

La dirección y administración de IRSA estará a cargo de un Directorio compuesto por el número de miembros que fije la asamblea ordinaria entre un mínimo de ocho (8) y un máximo de dieciséis (16) y con mandato por tres (3) ejercicios. La asamblea ordinaria debe designar suplentes en igual o menor número que los titulares y por el mismo plazo con el fin de llenar las vacantes que se produzcan, según el orden o método que fije la asamblea ordinaria.

Los Directores, en su primera sesión, deberán designar a un Presidente, Vicepresidente y Vicepresidente Segundo. El Vicepresidente reemplazará al Presidente en caso de ausencia o impedimento.

La representación legal de IRSA corresponde: (i) al Presidente del Directorio o a quien lo reemplace; y (ii) a dos (2) cualesquiera directores actuando en forma conjunta.

Las reuniones de Directorio se celebrarán una vez cada tres (3) meses, cada vez que el Presidente así lo determine o cuando uno de sus miembros así lo solicite. La convocatoria a reunión de Directorio deberá realizarse por medio fehaciente, con una antelación no menor de cinco (5) días corridos y con indicación de la fecha, hora, lugar de celebración y orden del día a considerar. Sin perjuicio de ello, el Directorio podrá funcionar con los miembros presentes, o comunicados entre sí por otros medios de transmisión simultánea de sonido o de imagen y sonido actuales o a crearse en el provenir y de acuerdo a la normativa vigente.

El quórum del Directorio se constituye con la mayoría absoluta de sus miembros titulares o suplentes que reemplacen a los titulares. Sus resoluciones serán adoptadas por el voto de la mayoría de los presentes, cuyo cómputo incluirá a los directores presentes a través de los medios de transmisión simultánea de sonido o de imagen y sonido actuales o a crearse en el porvenir y de acuerdo a la normativa vigente. En caso de empate, el Presidente, o quien lo reemplace, tiene derecho a doble voto.

La asamblea general ordinaria fija la remuneración del Directorio.

Comités:

Comité de Auditoría: El Directorio podrá designar un Comité de Auditoría que funcionará de forma colegiada y teniendo como facultades y deberes las previstas en el artículo 110 de la Ley N° 26.831 de Mercado de Capitales

y lo dispuesto en la Sección V del Capítulo III del Título II de las Normas de la CNV; así como también, todas aquellas otras atribuciones y deberes que en el futuro se establezcan. El Comité de Auditoría estará integrado por tres (3) directores titulares e igual o menor número de suplentes.

Comité Ejecutivo: El Directorio podrá designar un Comité Ejecutivo que actuará bajo vigilancia del Directorio y tendrá a su cargo: (i) los asuntos propios de la administración interna de IRSA; (ii) la consideración preliminar de los planes e iniciativas de significación para su sometimiento a la aprobación del Directorio; y (iii) el seguimiento de las decisiones del Directorio para controlar su implementación y cumplimiento y la gestión de cualquier operación relativa a los negocios ordinarios de IRSA. El Comité Ejecutivo estará integrado por un mínimo de cinco (5) y un máximo de nueve (9) miembros titulares.

Fiscalización:

La fiscalización de IRSA está a cargo de una Comisión Fiscalizadora compuesta de tres (3) miembros titulares y tres (3) suplentes, cuyo número y elección serán resueltos por la asamblea general ordinaria, con mandato por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora sesionará válidamente con la presencia de la mayoría absoluta de sus integrantes y sus decisiones se adoptarán por mayoría de votos presentes, sin perjuicio de los derechos que le corresponden al síndico disidente. La Comisión Fiscalizadora elegirá a su Presidente de entre los miembros titulares.

Cierre de ejercicio:

El ejercicio social cierra el 30 de junio de cada año, fecha a la cual se confeccionan los estados contables anuales.

Liquidación:

La liquidación de IRSA podrá ser efectuada por el Directorio bajo la vigilancia de la Comisión Fiscalizadora, o por el o los liquidadores designados por la asamblea general extraordinaria, quien deberá fijar las atribuciones de los liquidadores. Cancelado el pasivo y reembolsado el capital, el remanente se repartirá entre los accionistas en proporción a las respectivas integraciones.

Para mayor información, se hace saber al público inversor que el estatuto de IRSA se encuentra a disposición en la página web de la CNV bajo el ID N°2674069 de fecha 26 de octubre de 2020.

IRSA PROPIEDADES COMERCIALES SOCIEDAD ANÓNIMA

Introducción

IRSAPC fue creada y constituida el 29 de agosto de 1889 bajo las leyes de Argentina como una sociedad anónima e inscripta ante la IGJ el 27 de febrero de 1976 bajo el número 323, al folio 6, libro 85 del tomo Sociedades por Acciones. De acuerdo con sus estatutos, su plazo de duración finaliza el 28 de agosto de 2087. Su sede social está ubicada en Carlos Della Paolera 261, 8° piso, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina. Su teléfono es +54 (11) 4344-4600, y su sitio web es www.irsacp.com.ar.

Al 30 de junio de 2021, IRSAPC era propietaria de quince (15) centros comerciales, de los cuales catorce (14) son operados por la Compañía, y comprenden un total de 334.826 metros cuadrados de área bruta locativa. Asimismo, la compañía posee 113.291 metros cuadrados en siete (7) edificios de oficinas *premium* y una extensa reserva de tierras para futuros desarrollos comerciales.

De los quince Centros Comerciales de los que es propietaria, seis (6) están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, dos (2) en el área metropolitana del Gran Buenos Aires, y los seis (6) restantes en importantes ciudades y provincias del interior del país, tales como: Salta, Santa Fe, Mendoza, Córdoba y Neuquén. Además, la Compañía opera La Ribera Shopping en la ciudad de Santa Fe (mediante un *joint venture*), y es propietaria del histórico edificio del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, el cual es operado por un tercero.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2021:

Centros Comerciales	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m ² (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación IRSAPC (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.045	132	98,4%	100%
Abasto Shopping ⁽⁴⁾	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	36.796	162	99,7%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.838	126	64,8%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.812	112	90,6%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.396	89	87,8%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.493	164	80,7%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.158	78	90,3%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.335	65	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.314	84	98,1%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.731	138	95,4%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	43.312	129	97,3%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.361	104	91,4%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.530	70	96,2%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.705	94	92,4%	99,95%
Patio Olmos ⁽⁵⁾	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
Total			334.826	1.547	89,9%	

(1) Corresponde al total de la superficie alquilable de cada inmueble. Excluye las áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable, al último día del ejercicio.

(3) Participación efectiva de la Compañía en cada una de sus unidades de negocio.

(4) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados en Abasto).

(5) IRSAPC tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas y otras propiedades con renta al 30 de junio de 2021:

Oficinas y Otros	Fecha de	Área Bruta	Ocupación ⁽²⁾	Participación
------------------	----------	------------	--------------------------	---------------

	Adquisición	Locativa (m ²) ⁽¹⁾		efectiva de IRSAPC
Oficinas AAA & A				
Edificio República	Dic-14	19.885	66,9%	100%
Torre Bankboston ⁽⁶⁾	Dic-14			
Intercontinental Plaza ⁽³⁾	Dic-14	2.979	100,0%	100%
Bouchard 710 ⁽⁶⁾	Dic-14			
Dot Building	Nov-06	11.242	84,9%	80%
Zetta Building	May-19	32.173	84,7%	80%
200 Della Paolera ⁽⁵⁾	Dic-20	27.530	80,2%	100%
Total Oficinas AAA & A		93.809	80,1%	
Oficinas B				
Philips	Jun-17	8.017	93,1%	100%
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	17,3%	100%
Total Oficinas B		19.482	48,5%	100%
Subtotal Oficinas		113.291	74,7%	
Otras propiedades con renta⁽⁵⁾				
Total Segmento Oficinas y Otros				

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2021. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2021.

(3) Somos dueños del 13,2% del edificio que tiene 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa.

(4) Incluye los ingresos por renta de todas aquellas propiedades que no son edificios destinados para alquiler, pero que se encuentran alquilados de forma parcial o total (Deposito Philips, Anchorena 665 y Predio San Martin).

(5) Incluye 664m2 de subsuelo.

(6) Las oficinas fueron vendidas en su totalidad durante el ejercicio fiscal.

Las acciones ordinarias se encuentran listadas en ByMA bajo el símbolo "IRCP". Asimismo, las ADSs se encuentran listadas en el NASDAQ bajo el símbolo "IRCP".

Directores y Principales Ejecutivos

A la fecha del presente Prospecto los Directores Titulares y Suplentes son:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Presidente
Saúl Zang	Vicepresidente
Alejandro G. Elsztain	Vicepresidente Ejecutivo
Fernando A. Elsztain	Director Titular
Ben Elsztain	Director Titular
Marcos Oscar Barylka	Director Titular
Isela Angélica Costantini	Director Titular
Javier Kizlansky	Director Titular
Mariana Renata Carmona	Director Titular
Gabriel Adolfo Gregorio Reznik	Director Suplente
Juan Manuel Quintana	Director Suplente
Mauricio Elías Wior	Director Suplente
Salvador Darío Bergel	Director Suplente
Pablo Daniel Vergara del Carril	Director Suplente
Gaston A. Lernoud	Director Suplente
Enrique Antonini	Director Suplente

Ilan Elsztain

Director Suplente

El cuadro siguiente muestra los funcionarios ejecutivos de IRSA y sus áreas de responsabilidad:

Nombre	Cargo
Daniel Ricardo Elsztain	Gerente General
Matías Iván Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas
Arnaldo Jawerbaum	Gerente Operaciones Centros Comerciales y Oficinas
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones

Comisión Fiscalizadora

El siguiente cuadro lista los miembros de la Comisión Fiscalizadora de IRSAPC:

Nombre	Cargo
Jose Daniel Abelovich	Síndico Titular
Marcelo Hector Fuxman	Síndico Titular
Noemí Ivonne Cohn	Síndico Titular
Roberto Daniel Murmis	Síndico Suplente
Paula Sotelo	Síndico Suplente
Ariela Levy	Síndico Suplente

Capital Social

El capital social de IRSAPC es de ARS 54.123.001.900 (pesos cincuenta y cuatro mil ciento veintitrés millones mil novecientos) y se encuentra representado por 541.230.019 acciones, escriturales, de valor nominal cien pesos (ARS 100) y un voto por acción.

Accionistas

A continuación, se detallan los principales accionistas de IRSAPC y la composición de las tenencias minoritarias en IRSAPC.

Accionistas	Tenencia accionaria (porcentaje sobre el capital social) Al 31 de agosto de 2021
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	79,9%
Directores y Ejecutivos	0,8%
ANSES	1,7%
Oferta Pública	
Otros inversores minoritarios	17,6%
TOTAL	100%


MATIAS GAIVIRONSKY
AUTORIZADO