



# MEMORIA Y ESTADOS FINANCIEROS

---

EJERCICIO  
2022





1. PERFIL CORPORATIVO .....	3
2. CARTA A LOS ACCIONISTAS .....	5
3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO .....	7
4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES.....	47
5. MARCO NORMATIVO .....	51
6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA .....	58
7. NUESTRA DEUDA .....	76
8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN.....	77
9. SUSTENTABILIDAD.....	89
10. INFORMACIÓN BURSÁTIL .....	96
11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO .....	98
ANEXO I – INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO .....	100

## 1. PERFIL CORPORATIVO

Fundada en 1943, IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima (“IRSA” o la “Compañía” indistintamente) es la mayor empresa argentina inversora en bienes raíces y la única empresa inmobiliaria argentina que cotiza sus acciones en Bolsas y Mercados Argentinos (“BYMA”) y en la Bolsa de Comercio de Nueva York (“NYSE”).

Estamos directa e indirectamente involucrados mediante subsidiarias y *joint ventures* en diversas actividades conexas de bienes inmuebles en Argentina, incluyendo:

- i. la adquisición, desarrollo y explotación de centros comerciales;
- ii. la adquisición y desarrollo de edificios de oficinas y otras propiedades que no constituyen centros comerciales, principalmente con fines de locación;
- iii. el desarrollo y venta de propiedades residenciales;
- iv. la adquisición y explotación de hoteles;
- v. la adquisición de reservas de tierras sin desarrollar para su futuro desarrollo o venta; e
- vi. inversiones selectivas fuera de la Argentina.

Al 30 de junio de 2022, detentábamos una participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (Banco Hipotecario), una de las principales entidades financieras del país.

Nuestra sede social y oficinas centrales están ubicadas en Della Paolera 261, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Argentina. Nuestro teléfono es +54 (11) 4323-7400 y nuestro sitio web es [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar)

### Estrategia comercial

Nuestra estrategia de negocio se basa en tres pilares fundamentales:

#### Rentabilidad Operativa:

Maximizamos el retorno a nuestros accionistas generando un crecimiento sostenible del flujo de fondos e incrementando el valor de largo plazo a través del desarrollo y operación de propiedades comerciales.

Nuestras ubicaciones privilegiadas y la posición de liderazgo en Argentina, junto con el conocimiento en la industria de centros comerciales y oficinas, nos permite mantener elevados niveles de ocupación y un mix de inquilinos óptimo.

Procuramos fortalecer y consolidar la relación con nuestros locatarios a través de condiciones de locación atractivas, ofreciendo una amplia gama de productos y servicios, así como asesoramiento administrativo y comercial para optimizar y simplificar sus operaciones.

#### Crecimiento e Innovación:

Crecemos a través de la adquisición y desarrollo de propiedades comerciales y contamos con una reserva de tierras con ubicaciones premium para continuar expandiendo nuestro portafolio con proyectos de usos mixtos.

Somos pioneros en desarrollos inmobiliarios innovadores por su formato y escala, por su concepto, por la valorización de la zona donde se emplazan y por la búsqueda de sinergias a futuro.

Nos adaptamos ágilmente a los cambios de contexto y de los hábitos de consumo, poniendo siempre el foco en el cliente para brindarle el mejor servicio a través de la tecnología y así potenciar su experiencia de compra dentro de nuestros centros comerciales.



Buscamos inversiones fuera de Argentina que representen una oportunidad de apreciación del capital a largo plazo.

### Sustentabilidad:

Somos parte de las comunidades en donde operan nuestras unidades de negocio. A través de acciones de RSE en nuestros centros comerciales y oficinas, lugares de alta concurrencia de público, difundimos y visibilizamos temas de interés de la sociedad como la inclusión y la asistencia a los más necesitados.

Planificamos a largo plazo y trabajamos en pos de la mejora continua, la protección del ambiente y el desarrollo sustentable, buscando alcanzar estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios.

Trabajamos continuamente para alcanzar los más altos estándares de gobierno corporativo, con total transparencia y responsabilidad. Cuidamos nuestro capital humano y fomentamos la inclusión y diversidad tanto en los órganos de gobierno como en los equipos de trabajo.

## 2. CARTA A LOS ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

Culmina un año de grandes acontecimientos para la compañía. Consolidamos el negocio en un solo vehículo luego de la fusión con IRSA CP, el negocio de renta alcanzó niveles de recuperación pre-pandemia, vendimos activos de oficinas a precios muy atractivos, obtuvimos la aprobación de nuestro principal proyecto de desarrollo de usos mixtos “Costa Urbana” y concretamos con éxito diversas transacciones financieras que posicionan favorablemente a la compañía de cara a los próximos años.

Alcanzamos ingresos por ARS 32.085 millones, y un EBITDA ajustado de ARS 27.427 millones, un 49,0% superior al de 2019, no afectado por la pandemia, debido principalmente a las ventas de oficinas realizadas durante el ejercicio. El resultado neto registró una ganancia de ARS 34.892 millones explicado principalmente por el resultado operativo y mayores resultados financieros netos.

La fusión con IRSA CP, aprobada por las asambleas de accionistas de ambas compañías por más del 90% en diciembre de 2021, constituye un hito histórico para el grupo, simplificando la estructura, alcanzando sinergias y eficiencias de costos, eliminando conflictos de interés y aumentando la liquidez en el mercado del vehículo, que agrupa de esta manera todas las operaciones de real estate y se posiciona como líder indiscutible del mercado inmobiliario argentino.

El negocio de centros comerciales mostró una gran recuperación este ejercicio, luego de 2 años muy difíciles producto de la pandemia, con cierre prolongado de las operaciones. La ubicación premium de los activos, la gran variedad de ofertas y propuestas innovadoras de experiencia y la necesidad de recreación de una población agobiada por el encierro, impulsaron la actividad comercial. Las ventas de locatarios de nuestros Centros Comerciales crecieron 9,5% en términos reales comparado con el ejercicio 2019, no afectado por la pandemia, y la ocupación alcanzó el 93,1%.

El segmento de oficinas se está acomodando a las nuevas tendencias de modalidad de trabajo híbrido, aceleradas por la pandemia. Si bien los niveles de renta y ocupación de la industria se vieron afectados, el negocio se mantuvo operativo. Nuestro portafolio de oficinas premium mostró su resiliencia con precios de alquiler estables en el orden de USD/m<sup>2</sup> 24,5 y valores de venta firmes, a pesar de una baja en la ocupación que alcanzó el 73,3% al cierre de ejercicio. En los últimos meses, venimos observando un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler.

La actividad hotelera, una de las más afectadas por la pandemia, también evidenció una buena recuperación durante este ejercicio, motivada principalmente por el auge del turismo doméstico. El exclusivo resort Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó niveles de ocupación récord históricos y es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos. Los hoteles de Buenos Aires, incluidos el Libertador e Intercontinental del portafolio de la compañía, aún esperan mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para alcanzar los niveles de ingreso anteriores a la pandemia.

Como parte de nuestra estrategia de rotación del portafolio comercial, vendimos durante el año 9 pisos del edificio Della Paolera 261 por la suma de USD 93,2 millones y el edificio República por USD 131,8 millones, de los cuales recibimos como parte de pago un terreno de 46 hectáreas en Ezpeleta, Partido de Quilmes, en el sur del Gran Buenos Aires con potencial para desarrollo de 521,400 m<sup>2</sup> de usos mixtos. El real estate comercial demostró, una vez más, su liquidez y fortaleza como alternativa de inversión y resguardo de valor en tiempos de crisis.

Adicionalmente, adquirimos por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un inmueble de 8.137 m<sup>2</sup> de superficie cubierta y potencial de expansión a futuro, ubicado frente al centro comercial Alto Palermo, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad por un monto de USD 20,1 millones y concluimos nuestra inversión en REIT hotelero Condor Hospitality Trust, por el cual recibimos aproximadamente USD 25 millones.



Otro de los hitos alcanzados en este ejercicio es haber obtenido, después de más de 20 años, la aprobación de la legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el desarrollo del proyecto “Costa Urbana”, en el predio conocido como Solares de Santa María en Puerto Madero Sur. La compañía podrá desarrollar 895.000 m<sup>2</sup> de usos mixtos y la Ciudad de Buenos Aires contará con 50,8 hectáreas para usos verdes y espacios públicos. Es el proyecto más grande de la compañía, demandará una gran inversión por los próximos 15 a 20 años, generará muchos puestos de trabajo, directos e indirectos, y albergará a aproximadamente 6.000 familias. Esperamos contribuir al desarrollo de la ciudad con un proyecto innovador, moderno y sustentable, lo que implica una gran oportunidad y responsabilidad.

En materia financiera, la compañía comenzó en 2020 un proceso de desendeudamiento y logró reducir su deuda neta de USD 755 millones a USD 323 millones al 30 de junio de 2022. Durante este ejercicio, emitimos deuda en el mercado local por USD 58,1 millones y con posterioridad al cierre, concretamos con éxito el canje de la ON Clase II, originalmente emitida por IRSA Propiedades Comerciales S.A., por USD 360 millones en el marco de la Resolución del Banco Central de la República Argentina, alcanzando una aceptación del 66,4%. Adicionalmente, lanzamos un plan de recompra de acciones propias por hasta ARS 1.000 millones, que a la fecha registra un avance del 87,8%.

Con el objetivo de alcanzar sinergias futuras y creyendo firmemente en la necesidad de impulsar el crédito hipotecario en la Argentina, mantenemos nuestra participación del 29,91% en Banco Hipotecario S.A. (BHSA), que continuó impulsando durante el ejercicio las líneas para construcción y remodelación de viviendas PROCREAR, en conjunto con el gobierno nacional.

Nuestro enfoque estratégico nos impulsa a seguir innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, poniendo foco en la sostenibilidad a través del relacionamiento con nuestras comunidades, el cuidado del medio ambiente y las personas, promoviendo la inclusión en nuestros equipos de trabajo.

Durante este año, avanzamos en los compromisos asumidos en materia ambiental, social y de gobernanza, trabajando internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor. En materia ambiental, eficientizamos nuestras operaciones inmobiliarias a través del uso responsable de los recursos y avanzamos en el proceso de certificación LEED de nuestro último desarrollo, el edificio 200 Della Paolera, en Catalinas. En materia social, avanzamos en múltiples iniciativas y voluntariados, con foco en educación de calidad, impulsando la participación de la comunidad. Realizamos más de 40 actividades abiertas al público e invertimos, en forma directa y a través de Fundación IRSA, la suma de ARS 103,4 millones, alcanzando a más de 80.000 beneficiarios mediante alianzas con más de 100 organizaciones de la sociedad civil. Nos sentimos orgullosos de la solidez de los negocios de IRSA, de la capacidad del management para optimizar el manejo de un portafolio irreplicable y la prudencia de su gestión financiera, y estamos convencidos del potencial de la industria inmobiliaria y su rol en la reactivación económica del país.

Agradecemos el apoyo de siempre de nuestros colaboradores, locatarios, consumidores, proveedores, accionistas e inversores.

Saúl Zang  
Vicepresidente I

### 3. RESEÑA DEL AÑO TRANSCURRIDO

#### Contexto económico en el que opera el Grupo

El Grupo opera en un contexto complejo tanto por las condiciones macroeconómicas, cuyas variables principales han tenido recientemente una fuerte volatilidad, como regulatorias, sociales y políticas, tanto en el ámbito nacional como internacional.

Los resultados de las operaciones pueden verse afectados por las fluctuaciones en el índice de inflación y en el tipo de cambio respecto del peso frente a otras monedas, principalmente el dólar, las variaciones en las tasas de interés las cuales tienen un impacto en el costo de capital, los cambios en las políticas gubernamentales, control de capitales y otros acontecimientos políticos o económicos tanto a nivel local como internacional.

Se describen a continuación los principales indicadores de la economía argentina:

- En junio de 2022, el Estimador Mensual de Actividad Económica (“EMAE”) informado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (“INDEC”), registró una variación del 6,4% respecto al mismo mes de 2021, y del 1,1% respecto del mes anterior.
- La inflación minorista de los últimos 12 meses, al 30 de junio de 2022, alcanzó el 63,98%. El relevamiento sobre expectativas de mercado elaborado por el Banco Central de la República Argentina en julio de 2022, denominado Relevamiento de Expectativas de Mercado (“REM”), estima una inflación minorista para diciembre de 2022 del 90,2% interanual y de 76,6% para diciembre de 2023. Quienes participan del REM proyectan una variación real del Producto Interno Bruto (PIB) para 2022 del 3,4%.
- En el periodo de junio 2021 a junio 2022, el peso se depreció 30,8% frente al dólar estadounidense de acuerdo con el tipo de cambio promedio del Banco de la Nación Argentina. Dadas las restricciones cambiarias vigentes desde agosto de 2019, al 30 de junio de 2022 existe una brecha cambiaria de aproximadamente el 99,3% entre la cotización oficial del dólar y su cotización en los mercados paralelos, que impacta en el nivel de actividad de la economía y afecta el nivel de reservas del Banco Central de la República Argentina. Adicionalmente, estas restricciones cambiarias, o las que se dicten en el futuro, podrían afectar la capacidad del Grupo para acceder al Mercado Único Libre de Cambios (MULC) para adquirir las divisas necesarias para hacer frente a sus obligaciones financieras.

Con fecha 3 de marzo de 2022, el Banco Central de la República Argentina (“BCRA”) publicó la Comunicación “A” 7466 la cual establece que quienes registren deudas financieras con vencimientos de capital en moneda extranjera programados entre junio y diciembre de 2022, deben presentar ante el BCRA un plan de refinanciación en base a los siguientes criterios: (a) que el monto neto por el cual se accederá al mercado de cambios en los plazos originales no superará el 40% del monto de capital con vencimiento en el período indicado más arriba, y (b) que el resto del capital sea, como mínimo, refinanciado con un nuevo endeudamiento externo con una vida promedio de 2 años, siempre que el nuevo endeudamiento sea liquidado en el mercado de cambios.

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico, el 21 de julio de 2022, el BCRA publicó la Comunicación “A” 7552 a través de la cual incluye dentro del límite de USD 100.000 en activos externos líquidos disponibles que pueden tener las entidades para acceder al Mercado Único y Libre de Cambios (“MULC”) a la tenencia de certificados de depósitos argentinos representativos de acciones extranjeras (“Cedears”). Asimismo, la norma establece que la tenencia de Cedears adquiridas hasta el 21.07.2022 que superen dicho límite combinado de USD 100.000 se podrán tener hasta el 19.08.2022. Pasado dicho plazo, las compañías deberán desarmar las posiciones de Cedears cuando superen el límite indicado.

### Pandemia de COVID-19

En diciembre de 2019, una nueva cepa de coronavirus (SARS-COV-2), que causó un síndrome respiratorio agudo severo (COVID-19) apareció en Wuhan, China. El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró que el COVID-19 era una pandemia. En respuesta, los países han adoptado medidas extraordinarias para contener la propagación del virus, incluida la imposición de restricciones a los viajes y el cierre de fronteras, el cierre de negocios considerados no esenciales, instrucción a los residentes a practicar distanciamiento social, implementación de cuarentenas, entre otras medidas. La pandemia en curso y estas medidas gubernamentales extraordinarias están afectando la actividad económica mundial, arrojando como resultado una volatilidad significativa en los mercados financieros mundiales.

El 3 de marzo de 2020 se registró el primer caso de COVID-19 en el país y a la fecha aproximadamente 9.500.000 de casos de infecciones habían sido confirmados en Argentina, en virtud de lo cual el Gobierno Nacional ha implementado una serie de medidas sanitarias que incluyeron el aislamiento social, preventivo y obligatorio a nivel nacional con cierre de actividades no esenciales, incluidos los centros comerciales, así como la suspensión de vuelos y cierre de fronteras, durante parte del año 2020 y 2021.

Desde el inicio del ejercicio fiscal 2022 y hasta la fecha de presentación de los estados financieros, los centros comerciales del grupo se encuentran plenamente operativos, así como los edificios de oficinas a pesar de la modalidad de trabajo remoto que continúan aplicando algunos locatarios. En cuanto a los hoteles, operativos desde diciembre de 2020, la actividad evidencia una recuperación luego de las prolongadas restricciones de flujos aéreos que afectaron directamente la afluencia de turismo internacional.

No se prevé que los efectos de la pandemia por Coronavirus afecten la continuidad de los negocios y su capacidad para hacer frente a los compromisos financieros de los próximos doce meses. La Compañía continúa monitoreando de cerca la situación y tomando todas las medidas necesarias para preservar la vida humana y los negocios del Grupo.



### Fusión por absorción de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales

Con fecha 30 de septiembre de 2021, los Directorios de IRSA e IRSA Propiedades Comerciales S.A. (en adelante "IRSA CP") aprobaron el compromiso previo de fusión entre ambas compañías, actuando IRSA como sociedad absorbente e IRSA CP como sociedad absorbida, y considerando los correspondientes balances especiales al 30 de junio de 2021, dándose inicio al proceso de reorganización societaria en los términos del art. 82 y ss. de la Ley General de Sociedades. El proceso de fusión reviste particulares características dado que se trata de dos sociedades insertas en el régimen de la oferta pública, motivo por el cual, no sólo aplican las disposiciones vigentes de la Ley General de Sociedades sino también los procedimientos establecidos en materia de reorganización de sociedades de las Normas de la Comisión Nacional de Valores y los mercados, tanto nacionales como del exterior, donde se encuentran listadas sus acciones.

La Fusión se realizó a fin de eficientizar los recursos técnicos, administrativos, operativos y económicos de ambas Sociedades, destacándose entre otras: (a) la 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 IRSA CP 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) generar eficiencias impositivas y (h) evitar preventivamente la superposición potencial de las actividades entre las Sociedades.

De acuerdo con los compromisos asumidos en el Compromiso Previo de Fusión, obtenida la conformidad administrativa de la Securities and Exchange Commission de Estados Unidos, entidad a la cual se encuentran sujetas debido a que ambas sociedades listan sus acciones en mercados que operan en dicha jurisdicción, se procedió a convocar a las asambleas de accionistas de ambas sociedades.

Con fecha 22 de diciembre de 2021 se llevaron a cabo las Asambleas de accionistas de IRSA e IRSA CP aprobándose la fusión por absorción, cuya fecha efectiva se estableció el 1 de julio de 2021. A partir de esa fecha, tendrá efectos la transferencia a la absorbente de la totalidad del patrimonio de la sociedad absorbida, incorporándose por ello al patrimonio de la absorbente la totalidad de sus derechos y obligaciones, activos y pasivos.

Asimismo, y en el marco del proceso de reorganización, las asambleas citadas han aprobado la relación de canje la cual se ha establecido en 1,40 acciones de IRSA por cada acción de IRSA CP lo que es equivalente a 0,56 GDS de IRSA por cada ADS de IRSA CP. En este marco, se resolvió aumentar el capital social mediante la emisión de 152.158.215 nuevas acciones en IRSA.

Al 30 de junio de 2022 la fusión se encuentra inscripta y aprobada en los organismos de contralor correspondientes, se realizó el intercambio de acciones de IRSA CP por acciones de IRSA y se canceló la cotización de acciones de IRSA CP.

### Modificación de los segmentos

Luego de la fusión de la Sociedad con IRSA CP, la estructura se encuentra compuesta por los siguientes cinco segmentos:

- Centros Comerciales
- Oficinas
- Hoteles
- Ventas y Desarrollos
- Otros

El segmento “Oficinas y Otros Inmuebles de Alquiler” pasa a denominarse “Oficinas” y contemplará exclusivamente los resultados provenientes de los seis edificios de la compañía. Los otros inmuebles de alquiler que formaban parte de ese segmento fueron alocados al segmento “Ventas y Desarrollos” que incluirá los resultados generados por estos activos, así como los provenientes de las Reservas de Tierra, Permutas y Propiedades para la Venta. Asimismo, se incorpora el segmento “Otros” que agrupará los resultados procedentes de inversiones en asociadas y de sociedades del exterior que anteriormente se alocaban en los segmentos “Corporativo” e “Internacional”. Los segmentos “Centros Comerciales” y “Hoteles” no sufrieron modificaciones.

### Segmento Centros Comerciales

Al 30 de junio de 2022, éramos operadores y titulares de participaciones mayoritarias en una cartera de 15 centros comerciales en la Argentina, seis de los cuales están ubicados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Abasto Shopping, Alcorta Shopping, Alto Palermo Shopping, Patio Bullrich, Dot Baires Shopping y Distrito Arcos), dos en el Gran Buenos Aires (Alto Avellaneda y Soleil Premium Outlet) y el resto se encuentra ubicado en diferentes provincias de la Argentina (Alto Noa en la Ciudad de Salta, Alto Rosario en la Ciudad de Rosario, Mendoza Plaza en la Ciudad de Mendoza, Córdoba Shopping Villa Cabrera y Patio Olmos (operado por una tercera parte) en la Ciudad de Córdoba, La Ribera Shopping en Santa Fe (a través de un negocio conjunto) y Alto Comahue en la Ciudad de Neuquén).

Los centros comerciales que operamos comprenden un total de 335.666 m<sup>2</sup> de ABL (excluyendo ciertos espacios ocupados por hipermercados, los cuales no son nuestros locatarios). Las ventas totales de los locatarios de nuestros centros comerciales, según datos informados por los comercios, fueron de ARS 254.631 millones para el ejercicio fiscal 2022 y de ARS 124.081 millones para el ejercicio fiscal 2021, lo cual implica un aumento del 105,2%. Las ventas de los locatarios de nuestros centros comerciales son relevantes para nuestros ingresos y rentabilidad porque son uno de los factores que determinan el monto del alquiler que podemos cobrar a nuestros locatarios. También afectan los costos globales de ocupación de los locatarios como porcentaje de sus ventas.

El siguiente cuadro muestra cierta información sobre los centros comerciales que poseemos al 30 de junio de 2022:

	Fecha de adquisición	Ubicación	Área bruta locativa m <sup>2</sup> (1)	Locales	Ocupación (2)	Participación (3)
Alto Palermo	dic-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.507	142	98,0%	100%
Abasto Shopping <sup>(4)</sup>	nov-99	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.162	159	98,9%	100%
Alto Avellaneda	dic-97	Provincia de Buenos Aires	39.944	123	81,4%	100%
Alcorta Shopping	jun-97	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.812	110	99,7%	100%
Patio Bullrich	oct-98	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.664	90	92,4%	100%
Dot Baires Shopping	may-09	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.296	163	83,5%	80%
Soleil Premium Outlet	jul-10	Provincia de Buenos Aires	15.734	74	100,0%	100%
Distrito Arcos	dic-14	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.457	64	100,0%	90%
Alto Noa Shopping	mar-95	Salta	19.388	84	96,7%	100%
Alto Rosario Shopping	nov-04	Santa Fe	33.957	135	96,3%	100%
Mendoza Plaza Shopping	dic-94	Mendoza	42.149	127	91,1%	100%
Córdoba Shopping	dic-06	Córdoba	15.368	100	100,0%	100%
La Ribera Shopping	ago-11	Santa Fe	10.531	69	97,1%	50%
Alto Comahue	mar-15	Neuquén	11.697	89	97,4%	99,95%
Patio Olmos <sup>(5)</sup>	sep-07	Córdoba	-	-	-	-
<b>Total</b>			<b>335.666</b>	<b>1.529</b>	<b>93,1%</b>	

(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).

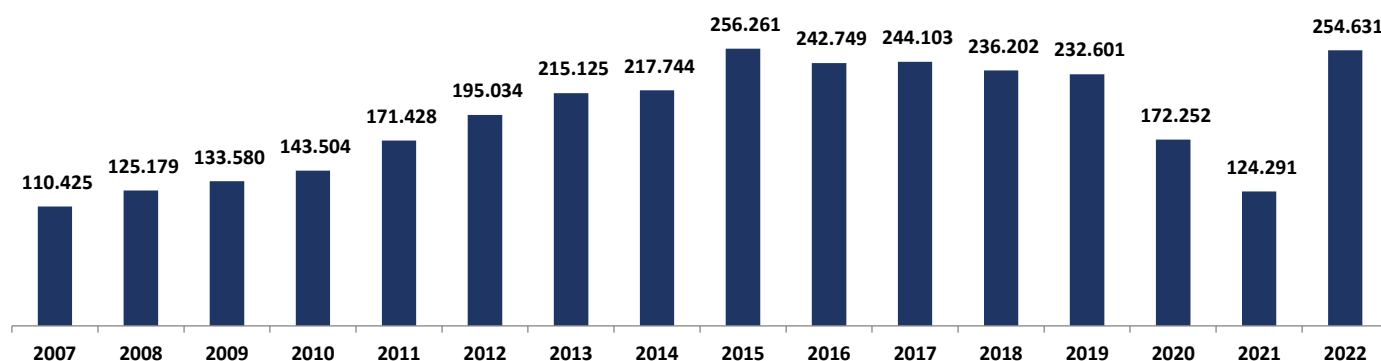
(5) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

### Performance operativa

Al finalizar el ejercicio fiscal 2022, las ventas de nuestros locatarios de centros comerciales alcanzaron los ARS 254.631 millones, aumentando en un 105,2% respecto al año anterior y un 47,8% con respecto al ejercicio 2020.

Las ventas de los centros comerciales localizados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires se incrementaron un 145,3% interanual, pasando de ARS 71.066 millones a ARS 174.303 millones durante el período fiscal 2022, mientras que los del Interior del país aumentaron un 51,5% interanual, pasando de ARS 53.015 millones a ARS 80.328 millones durante el período fiscal 2022.

#### VENTAS DE LOCATARIOS EN MILLONES DE PESOS (términos reales al 30 de junio)



### Ventas Minoristas de los Locatarios en términos reales <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro muestra el total aproximado de ventas minoristas de los locatarios en millones de pesos de los centros comerciales en los que somos titulares de participaciones durante los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	31.929	11.970	21.026	28.534
Abasto Shopping	32.619	10.420	21.382	30.262
Alto Avellaneda	22.876	8.671	18.892	27.141
Alcorta Shopping	21.824	9.094	12.536	16.097
Patio Bullrich	11.558	5.856	8.527	10.574
Buenos Aires Design <sup>(2)</sup>	-	-	-	1.384
Dot Baires Shopping	20.250	7.979	16.795	23.192
Soleil	14.470	7.005	8.726	12.453
Distrito Arcos	18.777	10.188	9.854	11.456
Alto Noa Shopping	11.534	8.540	8.512	10.275
Alto Rosario Shopping	30.189	18.189	17.797	22.872
Mendoza Plaza Shopping	17.125	14.762	13.889	18.232
Córdoba Shopping	9.622	6.058	5.482	7.461
La Ribera Shopping	4.588	2.243	3.632	5.338
Alto Comahue	7.270	3.316	5.202	7.330
Patio Olmos <sup>(3)</sup>	-	-	-	-
<b>Total de ventas</b>	<b>254.631</b>	<b>124.291</b>	<b>172.252</b>	<b>232.601</b>

(1) Ventas minoristas basadas en información provista por locatarios. Las cifras reflejan el 100% de las ventas minoristas de cada centro comercial, si bien en ciertos casos somos propietarios de un porcentaje inferior al 100% de dichos centros comerciales. Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

(2) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

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

### Ventas Acumuladas por tipo de Negocio en términos reales <sup>(1)</sup>

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Tienda Ancla	-	3.016	9.173	12.589
Indumentaria y Calzado	152.320	71.208	94.247	129.248
Entretenimiento	6.078	922	5.290	7.797
Hogar y decoración	6.890	3.727	3.519	5.165
Electro	22.871	9.467	19.402	26.052
Gastronomía	24.080	19.842	24.556	29.158
Varios	38.290	2.094	2.058	2.776
Servicios	4.102	14.016	14.006	19.816
<b>Total</b>	<b>254.631</b>	<b>124.291</b>	<b>172.252</b>	<b>232.601</b>

(1) Incluye ventas de stands y excluye espacios para exhibiciones especiales.

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación expresado como un porcentaje del área bruta locativa a las fechas indicadas al cierre de los siguientes ejercicios fiscales:

	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	98,0%	98,4%	91,9%	99,1%
Abasto Shopping	98,9%	99,7%	94,9%	98,7%
Alto Avellaneda	81,4%	64,8%	97,4%	98,6%
Alcorta Shopping	99,7%	90,6%	97,3%	97,9%
Patio Bullrich	92,4%	87,8%	91,4%	93,5%
Dot Baires	83,5%	80,7%	74,6%	74,5%
Soleil	100,0%	90,3%	97,1%	99,0%
Distrito Arcos	100,0%	100,0%	93,8%	99,4%
Alto Noa	96,7%	98,1%	99,0%	99,5%
Alto Rosario	96,3%	95,4%	97,2%	99,6%
Mendoza Plaza	91,1%	97,3%	97,8%	97,3%
Córdoba Shopping - Villa Cabrera	100,0%	91,4%	95,4%	99,3%
La Ribera Shopping	97,1%	96,2%	99,0%	94,6%
Alto Comahue	97,4%	92,4%	96,2%	96,2%
Patio Olmos <sup>(1)</sup>				
<b>Porcentaje Total</b>	<b>93,1%</b>	<b>89,9%</b>	<b>93,2%</b>	<b>94,7%</b>

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

### Precio de Alquileres en términos reales

El siguiente cuadro muestra el precio del alquiler acumulado anual por metro cuadrado para los ejercicios económicos finalizados el 30 de junio: <sup>(1)</sup>

	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	101.819	43.388	87.524	127.239
Abasto Shopping	50.562	16.984	39.836	62.031
Alto Avellaneda	33.021	11.828	28.517	47.627
Alcorta Shopping	86.770	38.172	56.069	75.324
Patio Bullrich	49.811	21.128	43.972	57.720
Dot Baires Shopping	24.378	7.612	22.108	32.780
Soleil Premium Outlet	46.651	21.351	31.285	48.680
Distrito Arcos	72.560	41.952	61.716	89.526
Alto Noa	26.718	17.449	20.057	26.775
Alto Rosario	52.773	28.905	29.605	40.463
Mendoza Plaza	17.533	12.331	13.620	19.416
Córdoba Shopping Villa Cabrera	36.049	21.083	22.310	32.191
La Ribera Shopping	11.680	3.581	11.141	16.784
Alto Comahue	32.487	8.384	75.452	72.825
Patio Olmos <sup>(2)</sup>				

- (1) Corresponde a los alquileres acumulados anuales consolidados considerando normas IFRS dividido por los m<sup>2</sup> de área bruta locativa. No incluye ingresos por Patio Olmos.
- (2) IRSA tiene la propiedad del edificio histórico del centro comercial Patio Olmos en la provincia de Córdoba, operado por una tercera parte.

### Ingresos del segmento Centros Comerciales en términos reales

Al analizar la composición de los ingresos del segmento centros comerciales entre 2022 y 2021 podemos observar una recuperación en el alquiler contingente, que es el que depende de las ventas de nuestros locatarios, que en 2022 representó cerca del 48% de los ingresos del segmento. A su vez, los ingresos por alquileres (“VMA”), representaron aproximadamente un 34% de los ingresos del segmento.

### Composición Ingresos al 30 de junio

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	5.903	4.036	7.704	11.849
Alquileres Porcentuales	8.375	2.366	3.623	4.397
<b>Total de alquileres</b>	<b>14.279</b>	<b>6.402</b>	<b>11.327</b>	<b>16.246</b>
Publicidad no tradicional	398	180	453	549
Ingresos por cargos de admisión	1.403	1.292	2.224	2.594
Gerenciamiento	209	221	259	303
Estacionamiento	576	61	729	1.186
Comisiones	411	295	382	789
Otros	41	294	52	532
<b>Subtotal</b>	<b>17.317</b>	<b>8.745</b>	<b>15.426</b>	<b>22.199</b>
Patio Olmos	17	15	17	-
Ajustes y Eliminaciones	-	-33	-828	-1.162
<b>Total</b>	<b>17.334</b>	<b>8.727</b>	<b>14.615</b>	<b>21.037</b>

### Ingresos acumulados al 30 de junio <sup>(1)</sup>

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alto Palermo	2.765	1.294	2.455	3.468
Abasto Shopping	2.285	929	2.106	3.233
Alto Avellaneda	1.557	757	1.478	2.321
Alcorta Shopping	1.697	791	1.309	1.706
Patio Bullrich	768	347	757	993
Buenos Aires Design <sup>(2)</sup>	-	-	-	130
Dot Baires Shopping	1.445	731	1.608	2.736
Soleil	853	407	610	905
Distrito Arcos	1.301	681	1.130	1.556
Alto Noa Shopping	577	395	455	609
Alto Rosario Shopping	2.049	1.205	1.280	1.681
Mendoza Plaza Shopping	846	632	728	1.008
Córdoba Shopping	614	386	436	607
La Ribera Shopping	139	52	145	215
Alto Comahue	421	138	929	1.031
Patio Olmos <sup>(3)</sup>	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>17.317</b>	<b>8.745</b>	<b>15.426</b>	<b>22.199</b>

(1) No incluye ingresos por Patio Olmos.

(2) Fin de la concesión 5 de diciembre de 2018.

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

### Vencimiento de Alquileres

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestros centros comerciales para los alquileres vigentes al 30 de junio de 2022, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación:

Expiración	Cantidad de Contratos <sup>(1)</sup>	m <sup>2</sup> a Expirar	Porcentaje a Expirar	Monto (ARS millones) <sup>(2)</sup>	Porcentaje de Contratos
Locales vacíos	41	23.283	0,0%		0%
Vencidos Vigentes	80	23.458	7,5%	221	3,3%
2023	425	63.008	20,2%	1.507	22,4%
2024	315	66.848	21,4%	1.053	15,6%
2025	381	56.502	18,1%	1.755	26,1%
2026 y años posteriores	287	102.567	32,8%	2.195	32,6%
<b>Total <sup>(3)</sup></b>	<b>1.488</b>	<b>312.383</b>	<b>100%</b>	<b>6.731</b>	<b>100%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022. Un contrato de locación puede estar asociado a uno o más locales.

(2) El monto expresa el alquiler básico anual al 30 de junio de 2022 de los contratos a expirar.

(3) No incluye locales vacíos.

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre nuestros contratos de alquiler al 30 de junio de 2022:

Tipo de Negocio	Cantidad de Contratos	Alquiler básico anual (ARS millones)	Cargos de admisión anuales (ARS millones)	Alquiler básico anual promedio por m <sup>2</sup> (ARS)		Cantidad de contratos no renovados <sup>(1)</sup>	Alquiler básico anual promedio por m <sup>2</sup> de Contratos no renovados <sup>(1)</sup> (ARS)
				Nuevos y renovados	Contratos Anteriores		
Indumentaria y Calzado	549	2.121	444	29.630	13.461	273	26.020
Varios <sup>(2)</sup>	137	441	92	28.876	14.249	124	32.294
Gastronomía	135	417	52	34.615	14.731	97	26.314
Servicios	21	52	3	11.618	3.702	40	10.796
Electro	44	200	17	18.293	8.953	13	17.524
Hogar y Decoración	28	117	17	23.475	5.449	31	13.960
Supermercado	1	8	0	2.727	1.948	1	2.567
Entretenimientos	22	146	2	3.082	604	13	2.717
<b>Total</b>	<b>937</b>	<b>3.502</b>	<b>628</b>	<b>20.622</b>	<b>9.037</b>	<b>592</b>	<b>19.289</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022. El área bruta locativa con respecto a dichas tiendas desocupadas se incluye bajo el tipo de negocio del último inquilino que ocupó dichas tiendas.

(2) Varios incluye tienda departamental.

### Cinco locatarios más importantes del portafolio al 30 de junio de 2022

Los cinco locatarios más importantes del portafolio (en términos de ventas) conforman aproximadamente el 9,4% del área bruta locativa y el 13,4% de los alquileres básicos anuales de Centros Comerciales para el año fiscal finalizado en dicha fecha.

El siguiente cuadro presenta cierta información respecto de los cinco locatarios más importantes del portafolio:

Locatario	Tipo de Negocio	Venta (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Zara	Indumentaria y Calzado	6,7%	10.771	3,2%
Nike	Indumentaria y Calzado	4,7%	8.105	2,4%
Frávega	Electro	3,5%	3.378	1,0%
McDonald's	Gastronomía	2,1%	4.550	1,4%
Adidas	Indumentaria y Calzado	1,9%	4.581	1,4%
<b>Total</b>		<b>18,9%</b>	<b>31.386</b>	<b>9,4%</b>

### Información detallada sobre cada uno de nuestros centros comerciales

#### **Abasto, Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Abasto es un centro comercial con 159 locales ubicado en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con acceso directo a la estación de subterráneo Carlos Gardel, a seis cuadras de la estación ferroviaria de Once y próximo al acceso a la autopista que conduce al Aeropuerto Internacional de Ezeiza. Abasto abrió sus puertas al público el 10 de noviembre de 1998. El edificio principal es un edificio histórico que durante el período entre 1889 y 1984 operó como el principal mercado de distribución de productos frescos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestra Compañía convirtió a la propiedad en un centro comercial de 114.312 metros cuadrados (incluye estacionamiento y áreas comunes), que consiste en aproximadamente 37.162 m<sup>2</sup> de ABL (40.500 metros cuadrados si consideramos Museo de los Niños). Abasto es el cuarto centro comercial de la Argentina en términos de área bruta locativa.

Abasto tiene un patio de comidas con 29 locales, un complejo de cines con 12 salas y localidades para aproximadamente 3.000 personas, que cubren una superficie de 8.021 metros cuadrados, área de entretenimientos y el Museo de los Niños cubriendo una superficie de 3.732 metros cuadrados (este último no incluido dentro del área bruta locativa). El centro comercial se distribuye en cinco pisos y tiene estacionamiento para 1.180 vehículos con una superficie aproximada de 39.690 metros cuadrados.

Abasto está dirigido a una clientela de clase media, de edades entre 25 y 45 años, que a nuestro juicio representa una porción importante de la población en esta zona de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 32.619 millones, lo que representa ventas por metro cuadrado por aproximadamente ARS 877.751 un 213,0% mayor que las ventas registradas en términos reales en el ejercicio económico 2021. Los ingresos por alquileres pasaron de ARS 625 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 1.879 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo cual representa ingresos anuales por metro cuadrado locativo bruto de ARS 16.984 en el ejercicio económico 2021 y ARS 50.562 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022, su porcentaje de ocupación era del 98,9%.

#### Mix de locatarios de Abasto <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Abasto:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	17.684	54,2%	14.275	38,5%
Entretenimiento	1.641	5,0%	12.714	34,2%
Hogar y decoración	520	1,6%	646	1,7%
Gastronomía	4.065	12,5%	3.294	8,9%
Varios	3.722	11,4%	2.948	7,9%
Servicios	66	0,2%	832	2,2%
Electro	4.920	15,1%	2.453	6,6%
<b>Total</b>	<b>32.619</b>	<b>100,0%</b>	<b>37.162</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

#### Ingresos de Abasto en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Abasto para los ejercicios indicados

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	795	469	1.079	1.732
Alquileres Porcentuales	1.084	156	386	551
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.879</b>	<b>625</b>	<b>1.465</b>	<b>2.283</b>
Publicidad no tradicional	43	22	71	71
Ingresos por cargos de admisión	162	182	325	458
Gerenciamiento	36	38	41	46
Estacionamiento	115	8	151	261
Comisiones	48	30	48	104
Otros	2	24	5	10
<b>Total</b>	<b>2.285</b>	<b>929</b>	<b>2.106</b>	<b>3.233</b>

### Alto Palermo, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Alto Palermo es un centro comercial de 142 locales que fue inaugurado en 1990 en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, caracterizado por una alta densidad de población con ingresos medios. Alto Palermo está ubicado en la intersección de las avenidas Santa Fe y Coronel Díaz, a pocos minutos del centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y próximo al acceso a la estación de subterráneo Bulnes. Alto Palermo cuenta con una superficie total construida de 65.029 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 20.507 m<sup>2</sup> de ABL distribuidos en seis niveles, tiene 642 espacios para estacionamiento pago en un área aproximada de 30.000 metros cuadrados y apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 45 años. En agosto 2022, se inauguró el nuevo nivel gastronómico que da lugar a 14 nuevas propuestas que forman "BASE, cocinas por ingredientes", un nuevo concepto gastronómico que fusiona Street food, cocina gourmet, barras de bebidas alcohólicas con una terraza al aire libre única sobre Avenida Santa Fe.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 31.929 millones, 169,1% por encima de lo facturado en términos reales en el ejercicio económico 2021. Las ventas por metro cuadrado alcanzaron ARS 1.556.981. El total de los ingresos por alquileres pasó de ARS 869 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 2.088 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro bruto locativo de ARS 43.388 en 2021 y ARS 101.819 en 2022.

Al 30 de junio de 2022, la tasa de ocupación era del 98,0%.

#### Mix de locatarios de Alto Palermo <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Palermo:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	23.119	72,5%	12.685	61,9%
Hogar y decoración	495	1,5%	410	2,0%
Gastronomía	2.372	7,4%	3.318	16,2%
Varios	4.254	13,3%	1.647	8,0%
Servicios	179	0,6%	1.730	8,4%
Electro	1.510	4,7%	717	3,5%
<b>Total</b>	<b>31.929</b>	<b>100,0%</b>	<b>20.507</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

#### Ingresos de Alto Palermo en términos reales

El siguiente cuadro contiene cierta información sobre los ingresos de Alto Palermo durante los ejercicios indicados:



(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	1.064	627	1.198	1.913
Alquileres Porcentuales	1.024	242	435	458
<b>Total de alquileres</b>	<b>2.088</b>	<b>869</b>	<b>1.633</b>	<b>2.371</b>
Publicidad no tradicional	163	45	106	145
Ingresos por cargos de admisión	271	272	441	571
Gerenciamiento	33	34	38	42
Estacionamiento	139	11	122	213
Comisiones	69	62	111	126
Otros	2	1	4	0
<b>Total</b>	<b>2.765</b>	<b>1.294</b>	<b>2.455</b>	<b>3.468</b>

### Alto Avellaneda, Gran Buenos Aires

Alto Avellaneda es un centro comercial suburbano que cuenta con 123 locales comerciales. Fue inaugurado en octubre de 1995 y se encuentra ubicado en la Ciudad de Avellaneda, en el límite sur con la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El centro comercial está localizado cerca de una terminal de ferrocarriles y próximo al centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Alto Avellaneda cuenta con una superficie total construida de 108.598,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que consiste en 39.944 m<sup>2</sup> de ABL. Cuenta con un nuevo complejo de cines con 8 salas, incluyendo la sala XD más grande del país, un complejo de canchas deportivas (Fútbol, Basquet y Pádel), un centro de entretenimientos activo (Sacoa) y otro en construcción (Neverland Sports & Play), y un patio de comidas con 14 locales. Además el predio cuenta con el hipermercado Chango Más y sucursales de Easy, Norauto y Coppel (no incluidos en el área bruta locativa), pero pagan la parte proporcional de los gastos comunes del estacionamiento de Alto Avellaneda. El centro comercial cuenta con 2.400 espacios para estacionamiento gratuito en un área de 53.203 metros cuadrados. Alto Avellaneda apunta a una clientela de ingresos medios de entre los 25 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 22.876 millones, lo que representa una caída interanual del 164,9% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de ARS 572.702. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 472 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 1.319 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 11.828 en 2021 y ARS 33.021 en 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación era del 81,4%.

#### Mix de locatarios de Alto Avellaneda <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Avellaneda:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	12.973	56,8%	12.830	32,1%
Tienda Departamental	-	-	7.174	18,0%
Entretenimiento	437	1,9%	10.376	26,0%
Hogar y decoración	711	3,1%	578	1,4%
Gastronomía	2.880	12,6%	2.241	5,6%
Varios	2.202	9,6%	2.675	6,7%
Servicios	28	0,1%	2.883	7,2%
Electro	3.645	15,9%	1.187	3,0%
<b>Total</b>	<b>22.876</b>	<b>100,0%</b>	<b>39.944</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Alto Avellaneda en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a las ventas de Alto Avellaneda para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	549	324	720	1.399
Alquileres Porcentuales	770	148	373	408
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.319</b>	<b>472</b>	<b>1.093</b>	<b>1.807</b>
Publicidad no tradicional	33	9	33	36
Ingresos por cargos de admisión	140	170	286	302
Gerenciamiento	28	30	35	39
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	35	32	28	127
Otros	2	44	3	10
<b>Total</b>	<b>1.557</b>	<b>757</b>	<b>1.478</b>	<b>2.321</b>

### **Alcorta Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Alcorta Shopping es un centro comercial de 110 locales que fue inaugurado en 1992, ubicado en el barrio residencial de Palermo Chico, una de las zonas más exclusivas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, muy cercana al centro de dicha ciudad. Alcorta Shopping cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 87.553,8 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 15.812 m<sup>2</sup> de ABL. Alcorta Shopping tiene un cine con dos salas, patio de comidas con 11 locales, 2 exclusivos restaurantes, el hipermercado Carrefour en la planta baja y un banco Santander. El centro comercial se distribuye en tres niveles y cuenta con un estacionamiento sin cargo por 2 horas con capacidad para 1.137 vehículos y un anexo de parking propio frente al edificio principal con capacidad para 435 vehículos más. El centro apunta a una clientela de altos ingresos con una edad de entre 25 y 40 años.

En los últimos años Alcorta Shopping se ha ido convirtiendo en sinónimo de tendencia y vanguardia en Argentina. Es el lugar elegido por los diseñadores emergentes para promover y vender sus nuevas marcas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales por aproximadamente ARS 21.824 millones, lo que representa aproximadamente ARS 1.380.218 por metro cuadrado y un crecimiento interanual del 140,1% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de aproximadamente ARS 604 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 1.372 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 38.172 en 2021 y ARS 86.770 en 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Alcorta Shopping era del 99,7%.

### Mix de locatarios de Alcorta Shopping <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alcorta Shopping:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	15.384	70,5%	8.006	50,6%
Entretenimiento	129	0,6%	1.435	9,1%
Hogar y decoración	1.167	5,3%	1.236	7,8%
Gastronomía	766	3,5%	1.135	7,2%
Varios	2.573	11,8%	1.516	9,6%
Servicios	241	1,1%	2.405	15,2%
Electro	1.564	7,2%	79	0,5%
<b>Total</b>	<b>21.824</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.812</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Alcorta Shopping en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alcorta Shopping para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	552	361	583	908
Alquileres Porcentuales	820	243	298	276
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.372</b>	<b>604</b>	<b>881</b>	<b>1.184</b>
Publicidad no tradicional	36	13	55	62
Ingresos por cargos de admisión	153	120	232	268
Gerenciamiento	17	18	12	14
Estacionamiento	77	11	89	129
Comisiones	40	24	37	47
Otros	2	1	3	2
<b>Total</b>	<b>1.697</b>	<b>791</b>	<b>1.309</b>	<b>1.706</b>

### ***Patio Bullrich, Ciudad Autónoma de Buenos Aires***

Patio Bullrich es el centro comercial más antiguo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires inaugurado en 1988 y se encuentra ubicado en el barrio de Recoleta, una de las zonas más prósperas de la ciudad. Este distrito es un centro residencial, cultural y turístico que incluye propiedades residenciales de alta jerarquía, lugares históricos, museos, teatros y embajadas. El centro comercial cuenta con 90 locales y se encuentra a muy poca distancia de los hoteles más prestigiosos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y muy cerca de los accesos a subterráneos, colectivos y trenes.

Patio Bullrich tiene una superficie total construida de 28.984 metros cuadrados (incluye estacionamiento), que incluyen 11.664 m<sup>2</sup> de ABL y áreas comunes que comprenden 12.472 metros cuadrados. El centro comercial se distribuye en cuatro niveles y tiene una playa de estacionamiento paga para 206 autos en una superficie aproximada de 4.600 metros cuadrados. El centro comercial tiene un complejo con 4 salas de cine, con capacidad para 1.381 espectadores. Además, cuenta con el primer Food Hall de Argentina, propuesta que ofrece gastronomía francesa, italiana, patisserie, cocina de mar y parrilla, y un mercado "gourmet" con productos especialmente seleccionados de marcas premium. Desde el punto de vista de su tenant mix concentra las marcas internacionales y nacionales de lujo más importantes como LV, Salvatore Ferragamo, Hugo Boss, Bally, Omega, Etiqueta Negra, Jazmin Chebar, Calandra, entre otras.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022 los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 11.558 millones, lo que representa ventas de aproximadamente ARS 990.912 por metro cuadrado y una caída interanual del 96,8% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 241 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 581 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos mensuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 21.128 en el ejercicio económico 2021 y de ARS 49.811 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Patio Bullrich era del 92,4%.

### Mix de locatarios de Patio Bullrich <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Patio Bullrich:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	8.587	74,3%	5.645	48,5%
Entretenimiento	27	0,2%	1.510	12,9%
Hogar y decoración	259	2,2%	173	1,5%
Gastronomía	217	1,9%	1.776	15,2%
Varios	2.405	20,8%	1.586	13,6%
Servicios	64	0,6%	924	7,9%
Electro	-	-	50	0,4%
<b>Total</b>	<b>11.558</b>	<b>100,0%</b>	<b>11.664</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Patio Bullrich en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Patio Bullrich para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	176	136	318	470
Alquileres Porcentuales	405	105	183	188
<b>Total de alquileres</b>	<b>581</b>	<b>241</b>	<b>501</b>	<b>658</b>
Publicidad no tradicional	15	8	23	27
Ingresos por cargos de admisión	79	58	119	125
Gerenciamiento	15	16	29	33
Estacionamiento	61	9	68	122
Comisiones	16	14	16	31
Otros	1	1	1	-3
<b>Total</b>	<b>768</b>	<b>347</b>	<b>757</b>	<b>993</b>

### **Alto Noa, Ciudad de Salta**

Alto Noa es un centro comercial que fue inaugurado en 1994, cuenta con 84 locales comerciales y se encuentra ubicado en la Ciudad de Salta, capital de la Provincia de Salta, en el noroeste de la Argentina. La provincia de Salta tiene una población de aproximadamente 1,3 millones de habitantes, de los cuales aproximadamente 0,8 millones viven en la Ciudad de Salta. El centro comercial cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 31.046 metros cuadrados (incluye estacionamiento) que consiste en 19.388 m<sup>2</sup> de ABL. Alto Noa tiene un patio de comidas con 12 locales, un importante centro recreativo, un supermercado y un complejo de ocho pantallas de cine. El centro comercial ocupa un nivel y tiene estacionamiento gratuito para 520 vehículos. Alto Noa apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre 28 y 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 11.534 millones, lo que representa ventas en el período de aproximadamente ARS 594.904 por metro cuadrado y un aumento interanual del 34,7% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 337 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 518 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 17.449 en el ejercicio económico 2021 y ARS 26.718 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Alto Noa era del 96,7%.

### Mix de locatarios de Alto Noa <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Noa:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	3.651	31,6%	4.565	23,4%
Entretenimiento	900	7,8%	6.507	33,6%
Hogar y decoración	207	1,8%	245	1,3%
Gastronomía	1.376	11,9%	1.217	6,3%
Servicios	404	3,5%	302	1,6%
Varios	3.927	34,1%	5.780	29,8%
Electro	1.069	9,3%	772	4,0%
<b>Total</b>	<b>11.534</b>	<b>100,0%</b>	<b>19.388</b>	<b>100,0%</b>

1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Alto Noa en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alto Noa para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	226	209	247	341
Alquileres Porcentuales	292	128	140	176
<b>Total de alquileres</b>	<b>518</b>	<b>337</b>	<b>387</b>	<b>517</b>
Publicidad no tradicional	11	7	10	9
Ingresos por cargos de admisión	29	31	42	47
Gerenciamiento	4	4	4	4
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	14	10	10	29
Otros	1	6	2	3
<b>Total</b>	<b>577</b>	<b>395</b>	<b>455</b>	<b>609</b>

### **Mendoza Plaza, Ciudad de Mendoza**

Mendoza Plaza es un centro comercial de 127 locales inaugurado en 1992 y ubicado en el Departamento de Guaymallén de la Provincia de Mendoza. La Ciudad de Mendoza tiene una población de aproximadamente 1,5 millón de habitantes, lo que la torna la cuarta ciudad más importante de la Argentina. Mendoza Plaza Shopping posee 42.149 m<sup>2</sup> de ABL y cuenta con un complejo de cines con una superficie de aproximadamente 3.659 metros cuadrados compuesto por diez pantallas, una de ellas 4D siendo la primera en la provincia, un patio de comidas con 10 locales, 5 restaurantes a la calle en el nuevo sector llamado "Distrito Shopping Food", un centro de entretenimientos y un supermercado que también es locatario. El centro comercial se distribuye en dos niveles y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 17.125 millones lo que representa ventas de aproximadamente ARS 406.297 por metro cuadrado y un aumento interanual del 16,0% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 534 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 739 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 12.331 en el ejercicio económico 2021 y ARS 17.533 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Mendoza Plaza era del 91,1%.

### Mix de locatarios de Mendoza Plaza <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Mendoza Plaza:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	6.862	40,1%	10.104	24,1%
Tienda Departamental	-	-	4.260	10,1%
Entretenimiento	687	4,0%	7.351	17,4%
Hogar y decoración	729	4,3%	2.688	6,4%
Gastronomía	2.005	11,7%	4.276	10,1%
Varios	3.587	20,9%	7.633	18,1%
Servicios	31	0,2%	2.876	6,8%
Electro	3.224	18,8%	2.961	7,0%
<b>Total</b>	<b>17.125</b>	<b>100,0%</b>	<b>42.149</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Mendoza Plaza en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Mendoza Plaza para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	318	340	371	514
Alquileres Porcentuales	421	194	219	318
<b>Total de alquileres</b>	<b>739</b>	<b>534</b>	<b>590</b>	<b>832</b>
Publicidad no tradicional	10	13	18	21
Ingresos por cargos de admisión	51	48	65	81
Gerenciamiento	9	9	21	24
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	23	11	21	39
Otros	14	17	13	11
<b>Total</b>	<b>846</b>	<b>632</b>	<b>728</b>	<b>1.008</b>

### **Alto Rosario, Ciudad de Rosario**

Alto Rosario es un centro comercial con 135 locales ubicado en la ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe, la tercera ciudad más importante de la Argentina en términos de población. Cuenta con una superficie total construida de aproximadamente 100.750 metros cuadrados, que consiste en 33.957 m<sup>2</sup> de ABL. Alto Rosario posee un patio de comidas con 20 locales, un gran espacio de entretenimientos, un supermercado y un complejo de cines Showcase con 14 pantallas de última generación. El centro comercial se distribuye en una planta, y cuenta con estacionamiento gratuito para 1.700 vehículos. El centro apunta a una clientela de ingresos medios con una edad de entre los 28 y los 40 años.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 30.189 millones, lo que representa un aumento interanual del 66,5% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 889.036. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 975 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 1.792 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 28.905 en el ejercicio económico 2021 y ARS 52.773 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Alto Rosario era del 96,3%

### Mix de locatarios de Alto Rosario

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Rosario:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	18.516	61,3%	15.865	46,6%
Entretenimiento	482	1,6%	9.586	28,2%
Hogar y decoración	1.092	3,6%	1.143	3,4%
Gastronomía	3.156	10,5%	2.506	7,4%
Varios	3.141	10,4%	2.428	7,2%
Servicios	281	0,9%	1.180	3,5%
Electro	3.521	11,7%	1.249	3,7%
<b>Total</b>	<b>30.189</b>	<b>100,0%</b>	<b>33.957</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Alto Rosario en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alto Rosario para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	682	490	578	861
Alquileres Porcentuales	1.110	485	419	496
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.792</b>	<b>975</b>	<b>997</b>	<b>1.357</b>
Publicidad no tradicional	15	15	27	33
Ingresos por cargos de admisión	183	161	203	222
Gerenciamiento	15	16	15	16
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	41	31	35	51
Otros	3	7	3	2
<b>Total</b>	<b>2.049</b>	<b>1.205</b>	<b>1.280</b>	<b>1.681</b>

### **Córdoba Shopping, Villa Cabrera, Ciudad de Córdoba**

Córdoba Shopping Villa Cabrera es un centro comercial con una superficie de 35.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 15.368 son m<sup>2</sup> de área bruta locativa. Córdoba shopping tiene 100 locales comerciales, un complejo de cines con 12 pantallas multiplex y estacionamiento para 1.500 vehículos, ubicado en el barrio de Villa Cabrera de la Ciudad de Córdoba, Provincia de Córdoba, la segunda ciudad más importante de la Argentina en términos de población.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 9.622 millones, lo que representa un aumento interanual del 60,1% en términos reales. Las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 626.106. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 324 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 554 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 21.083 en el ejercicio económico 2021 y ARS 36.049 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Córdoba Shopping era de 100,0%.

### Mix de locatarios de Córdoba Shopping - Villa Cabrera <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Córdoba Shopping:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	6.944	72,1%	6.544	42,5%
Entretenimiento	247	2,6%	5.842	38,0%
Hogar y decoración	253	2,6%	334	2,2%
Gastronomía	757	7,9%	675	4,4%
Varios	900	9,4%	746	4,9%
Servicios	53	0,5%	730	4,8%
Electro	468	4,9%	497	3,2%
<b>Total</b>	<b>9.622</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.368</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Córdoba Shopping - Villa Cabrera en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Córdoba Shopping para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	200	180	185	297
Alquileres Porcentuales	354	144	158	198
<b>Total de alquileres</b>	<b>554</b>	<b>324</b>	<b>343</b>	<b>495</b>
Publicidad no tradicional	6	9	15	21
Ingresos por cargos de admisión	32	33	49	53
Gerenciamiento	5	6	16	19
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	15	10	10	19
Otros	2	4	3	0
<b>Total</b>	<b>614</b>	<b>386</b>	<b>436</b>	<b>607</b>

### Dot Baires Shopping, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Dot Baires Shopping es un centro comercial que se inauguró en mayo de 2009, cuenta con 4 niveles y 3 subsuelos, en una superficie de 173.000 metros cuadrados cubiertos, de los cuales 47.296 son m<sup>2</sup> de ABL. Comprende 163 locales comerciales, un complejo de cines con 10 salas y estacionamiento para 2.042 vehículos en una superficie aproximada de 75.000 metros cuadrados.

Dot Baires Shopping se encuentra ubicado en la intersección de la Avenida General Paz y Autopista Panamericana en el barrio de Saavedra en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y es el centro comercial con mayor cantidad de metros cuadrados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Al 30 de junio de 2022, nuestra participación en Panamerican Mall S.A. es del 80%.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 20.250 millones, lo que representa un incremento interanual del 152,5% en términos reales y las ventas anuales por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 428.155. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 362 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 1.153 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 7.612 en el ejercicio económico 2021 y ARS 24.378 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación de Dot Baires Shopping era del 83,5%.



### Mix de locatarios de Dot Baires Shopping <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Dot Baires Shopping:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	10.317	50,9%	23.109	48,9%
Tienda Departamental	-	-	1.572	3,3%
Entretenimiento	798	3,9%	8.519	18,1%
Hogar y decoración	860	4,5%	3.460	7,3%
Gastronomía	2.175	10,7%	1.981	4,2%
Varios	2.480	12,2%	3.851	8,1%
Servicios	756	3,7%	2.984	6,3%
Electro	2.864	14,1%	1.820	3,8%
<b>Total</b>	<b>20.250</b>	<b>100,0%</b>	<b>47.296</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Dot Baires Shopping en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Dot Baires Shopping para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	472	258	756	1.161
Alquileres Porcentuales	681	104	323	440
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.153</b>	<b>362</b>	<b>1.079</b>	<b>1.601</b>
Publicidad no tradicional	29	15	51	67
Ingresos por cargos de admisión	104	114	193	233
Gerenciamiento	25	27	25	27
Estacionamiento	93	6	228	331
Comisiones	39	31	25	92
Otros	2	176	7	385
<b>Total</b>	<b>1.445</b>	<b>731</b>	<b>1.608</b>	<b>2.736</b>

### **Soleil Premium Outlet, Gran Buenos Aires**

Soleil Premium Outlet se encuentra ubicado en el partido de San Isidro en la Provincia de Buenos Aires. Abrió sus puertas en 1986, pero en 2010 comenzó un proceso de cambio convirtiéndose en el primer Premium Outlet del país. Cuenta con una superficie de 47.525 metros cuadrados de los cuales 15.734 metros cuadrados son de ABL. Comprende 74 locales comerciales y estacionamiento para 2.599 vehículos. Además, cuenta con 6 salas de cine, supermercado y patio de comidas.

Durante el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 14.470 millones, lo que representa un promedio de ventas anuales de aproximadamente ARS 919.664 por metro cuadrado y un aumento en la facturación de 109,2% en términos reales. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 324 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 734 millones para el ejercicio económico finalizado del 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de ABL de ARS 21.351 para 2021 y ARS 46.651 para 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Soleil Premium Outlet era del 100,0%.

### Mix de locatarios de Soleil Premium Outlet Shopping <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Soleil Premium Outlet

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	12.758	88,1%	11.240	71,5%
Entretenimiento	303	2,1%	3.262	20,7%
Gastronomía	1.050	7,3%	745	4,7%
Varios	345	2,4%	387	2,5%
Hogar y decoración	13	0,1%	100	0,6%
<b>Total</b>	<b>14.470</b>	<b>100,0%</b>	<b>15.734</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Soleil Premium Outlet en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Soleil Premium Outlet para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	312	228	294	475
Alquileres Porcentuales	422	96	180	263
<b>Total de alquileres</b>	<b>734</b>	<b>324</b>	<b>474</b>	<b>738</b>
Publicidad no tradicional	8	5	16	10
Ingresos por cargos de admisión	79	63	86	108
Gerenciamiento	9	10	8	9
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	22	4	24	37
Otros	1	1	2	3
<b>Total</b>	<b>853</b>	<b>407</b>	<b>610</b>	<b>905</b>

### **La Ribera Shopping, Ciudad de Santa Fe**

Poseemos el 50% de las acciones de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. ("NPSF"), sociedad que es locataria de un inmueble en el que construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping" emplazado en una superficie de 47.506 metros cuadrados, con 69 locales comerciales y un cine con 7 salas 2D, 3D y XD con tecnología de última generación en sonido e imagen. También cuenta con un centro cultural de 510 metros cuadrados, y 24.553 metros cuadrados entre áreas exteriores y estacionamiento gratuito. El área bruta locativa es de aproximadamente 10.531 metros cuadrados. El shopping se encuentra ubicado estratégicamente en el Dique I del Puerto de la Ciudad de Santa Fe en la provincia de Santa Fe, a sólo 3 cuadras de su centro comercial y bancario, el lugar de mayor desarrollo inmobiliario de la ciudad, a 27 km. de la ciudad de Paraná y 96 km. de la ciudad de Rafaela, su zona de influencia representa un mercado potencial mayor al millón de personas.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 4.588 millones, lo que representa un crecimiento interanual del 105,3% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 435.666. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 38 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 123 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 3.581 en el ejercicio económico 2021 y ARS 11.680 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación de La Ribera Shopping era del 97,1%.

### Mix de locatarios de La Ribera Shopping <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para La Ribera:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	2.114	46,2%	3.222	30,6%
Entretenimiento	442	9,6%	3.323	31,6%
Hogar y decoración	163	3,5%	159	1,5%
Gastronomía	949	20,7%	2.247	21,3%
Varios	552	12,0%	812	7,7%
Servicios	7	0,1%	29	0,3%
Electro	361	7,9%	739	7,0%
<b>Total</b>	<b>4.588</b>	<b>100,0%</b>	<b>10.531</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de La Ribera Shopping en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de La Ribera para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	43	28	66	93
Alquileres Porcentuales	80	10	51	84
<b>Total de alquileres</b>	<b>123</b>	<b>38</b>	<b>117</b>	<b>177</b>
Publicidad no tradicional	2	2	7	6
Ingresos por cargos de admisión	6	7	9	9
Gerenciamiento	2	2	3	4
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	6	3	9	19
Otros	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>139</b>	<b>52</b>	<b>145</b>	<b>215</b>

### **Distrito Arcos, Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Inauguramos Distrito Arcos el 18 de diciembre de 2014. Distrito Arcos es un outlet premium ubicado en el barrio de Palermo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con 14.457 m<sup>2</sup> de ABL, 64 locales, 427 cocheras y 38 góndolas de venta. En un espacio urbano abierto, Arcos se consolidó en todas sus unidades de negocio con crecimientos por arriba de la inflación, recuperando en el 2022 el público prepandemia.

En el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 18.777 millones, lo que representa un aumento interanual del 84,4% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 1.298.817. El total de ingresos por alquileres se incrementó de ARS 601 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 1.049 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por metro cuadrado de área bruta locativa de ARS 41.952 en el ejercicio económico 2021 y ARS 72.560 en el ejercicio económico 2022. La concesión del centro comercial se encuentra atravesando procesos judiciales. Para más información, dirigirse a la Nota 7 de los Estados Financieros Consolidados.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Distrito Arcos era del 100%.

### Mix de locatarios de Distrito Arcos <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Distrito Arcos:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	16.697	88,9%	10.814	74,8%
Gastronomía	781	4,2%	728	5,0%
Varios	645	3,4%	1.729	12,0%
Servicios	654	3,5%	1.186	8,2%
<b>Total</b>	<b>18.777</b>	<b>100,0%</b>	<b>14.457</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Distrito Arcos en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Distrito Arcos para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	374	322	581	977
Alquileres Porcentuales	675	279	304	306
<b>Total de alquileres</b>	<b>1.049</b>	<b>601</b>	<b>885</b>	<b>1.283</b>
Publicidad no tradicional	26	17	13	29
Ingresos por cargos de admisión	92	10	148	87
Gerenciamiento	7	7	6	6
Estacionamiento	91	15	70	110
Comisiones	34	30	5	38
Otros	2	1	3	3
<b>Total</b>	<b>1.301</b>	<b>681</b>	<b>1.130</b>	<b>1.556</b>

### **Alto Comahue, Ciudad de Neuquén**

Inaugurado el 17 de marzo de 2015 se encuentra ubicado en la ciudad de Neuquén, en la región de la Patagonia, Argentina, cuenta con una superficie total de 35.000 metros cuadrados y 11.697 m<sup>2</sup> de ABL, cerca de 1.066 cocheras entre cubiertas y descubiertas y un importante espacio de entretenimiento y esparcimiento. Alto Comahue ofrece 89 locales comerciales de venta que alojan a las marcas más prestigiosas de la Argentina, y cuenta con 6 salas de cine y un restaurante temático. El edificio se compone de tres plantas: el subsuelo, para estacionamiento y un Food Hall de 1.000 metros cuadrados; la planta baja, con 5.000 metros cuadrados de propuestas comerciales, y el primer nivel con 1.000 metros cuadrados de espacios gastronómicos con visuales únicas de la ciudad, 2.600 metros cuadrados de locales comerciales y 2.100 metros cuadrados de cines.

El desarrollo forma parte de un complejo de usos mixtos que se completa con un supermercado en funcionamiento y 2 parcelas de tierras adicionales. Una de ellas para el desarrollo de un hotel y la otra, de 18.000 metros cuadrados, en manos de la sociedad, para el futuro desarrollo de viviendas.

Durante el presente ejercicio, los visitantes del centro comercial generaron ventas minoristas reales totales de aproximadamente ARS 7.270 millones, lo que representa un incremento interanual del 120,2% en términos reales y las ventas por metro cuadrado fueron de aproximadamente ARS 621.527. El total de ingresos por alquileres pasó de ARS 98 millones en términos reales para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2021 a ARS 380 millones para el ejercicio económico finalizado al 30 de junio de 2022, lo que representa ingresos anuales por área bruta locativa de ARS 8.384 en el ejercicio económico 2021 y ARS 32.487 en el ejercicio económico 2022.

Al 30 de junio de 2022 el porcentaje de ocupación del Alto Comahue era del 97,4%.

### Mix de locatarios de Alto Comahue <sup>(1)</sup>

El siguiente cuadro indica el mix de locatarios por tipo de actividad para Alto Comahue:

Tipo de Negocio	Ventas de Locatarios (ARS millones)	Ventas de Locatarios (%)	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> )	Área Bruta Locativa (%)
Indumentaria y Calzado	3.411	46,8%	5.509	47,1%
Entretenimiento	332	4,6%	2.350	20,1%
Hogar y decoración	288	4,0%	326	2,8%
Gastronomía	1.651	22,7%	2.064	17,6%
Varios	1.248	17,2%	830	7,1%
Servicios	94	1,3%	124	1,1%
Electro	245	3,4%	494	4,2%
<b>Total</b>	<b>7.270</b>	<b>100,0%</b>	<b>11.697</b>	<b>100,0%</b>

(1) Incluye los locales no ocupados al 30 de junio de 2022

### Ingresos de Alto Comahue en términos reales

El siguiente cuadro muestra cierta información con relación a los ingresos de Alto Comahue para los ejercicios indicados:

(ARS millones)	2022	2021	2020	2019
Alquileres Básicos	141	65	730	632
Alquileres Porcentuales	239	33	153	220
<b>Total de alquileres</b>	<b>380</b>	<b>98</b>	<b>883</b>	<b>852</b>
Publicidad no tradicional	3	3	8	12
Ingresos por cargos de admisión	23	23	26	24
Gerenciamiento	5	5	6	6
Estacionamiento	0	0	0	0
Comisiones	9	5	3	30
Otros	1	4	3	107
<b>Total</b>	<b>421</b>	<b>138</b>	<b>929</b>	<b>1.031</b>

## Competencia

Somos los propietarios y administradores de centros comerciales y oficinas y otras propiedades comerciales más importantes de la Argentina en términos de área bruta locativa y cantidad de propiedades de renta. Al encontrarse la mayoría de los centros comerciales en zonas densamente pobladas, hay otros centros comerciales dentro de, o en zonas cercanas a, las áreas target o locales comerciales en avenidas o locales a la calle. La cantidad de centros comerciales que existen en una zona en particular podría tener un efecto material en la capacidad de alquilar locales en los centros comerciales, así como en el precio que se podría cobrar por ellos. Creemos que atento a la escasa disponibilidad de grandes extensiones de tierra, así como las restricciones a la construcción de este tipo de emprendimientos impuestas por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, es difícil para otros operadores competir con nosotros por medio de la construcción de nuevos centros comerciales. El mayor competidor en centros comerciales es Cencosud S.A., que posee y opera el Unicenter Shopping y la cadena de hipermercados Jumbo, entre otros.

El siguiente cuadro muestra cierta información relacionada a los más importantes dueños y operadores de centros comerciales en la Argentina.

Compañía	Centro Comercial	Ubicación	Área bruta locativa	Participación de mercado % <sup>(1)</sup>
IRSA Inversiones y Representaciones S.A.	Alto Palermo	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	20.507	1,76%
	Abasto Shopping <sup>(2)</sup>	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	37.162	3,18%
	Alto Avellaneda	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	39.944	3,42%
	Alcorta Shopping	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	15.812	1,35%
	Patio Bullrich	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	11.664	1,00%
	Dot Baires Shopping <sup>(3)</sup>	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	47.296	4,05%
	Soleil	Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires	15.734	1,35%
	Distrito Arcos	Ciudad Autónoma de Buenos Aires	14.457	1,24%
	Alto Noa Shopping	Salta	19.388	1,66%
	Alto Rosario Shopping	Santa Fe	33.957	2,91%
	Mendoza Plaza Shopping	Mendoza	42.149	3,61%
	Córdoba Shopping	Córdoba	15.368	1,32%
	La Ribera Shopping <sup>(4)</sup>	Santa Fe	10.531	0,90%
	Alto Comahue	Neuquén	11.697	1,00%
	<b>Subtotal</b>			<b>335.666</b>
Cencosud S.A.			277.203	23,74%
Otros Operadores			555.039	47,52%
<b>Total</b>			<b>1.167.908</b>	<b>100%</b>

Fuente: INDEC.

(1) Porcentaje correspondiente al área bruta locativa respecto al total del área bruta locativa. La participación de mercado se calcula dividiendo cantidad de m<sup>2</sup> respecto del total de m<sup>2</sup>.

(2) No incluye el Museo de los Niños (3.732 metros cuadrados).

(3) Dot Baires Shopping es propiedad de PAMSA siendo nuestra participación en dicha compañía del 80%.

(4) Nuevo Puerto Santa Fe S.A. es la sociedad locataria del inmueble en el que se construyó y se explota el centro comercial "La Ribera Shopping", de la cual poseemos el 50% de las acciones.

### Estacionalidad:

Nuestro negocio está directamente relacionado con la estacionalidad, la cual afecta el nivel de ventas de nuestros locatarios. En las vacaciones de verano (enero y febrero) las ventas de nuestros locatarios alcanzan su nivel mínimo, en contraposición a las vacaciones de invierno (julio) y el mes de diciembre (Navidad) cuando las mismas alcanzan su nivel máximo. Los locatarios que comercializan indumentaria generalmente cambian sus colecciones en primavera y otoño. Esto tiene un efecto positivo en las ventas del centro comercial. Las ventas con descuentos al final de cada temporada también constituyen una de las principales fuentes de impacto en nuestro negocio.

### Segmento Oficinas

Nos ocupamos de la adquisición, desarrollo y administración de edificios de oficinas en la Argentina. Al 30 de junio de 2022, detentábamos participación en 6 edificios de oficinas con 83.892 metros cuadrados de ABL.

A continuación, se detalla información sobre nuestras oficinas al 30 de junio de 2022:

Oficinas	Fecha de Adquisición	Área Bruta Locativa (m <sup>2</sup> ) <sup>(1)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Participación efectiva de IRSA	Ingresos por alquileres (ARS miles) <sup>(4)</sup>
<b>Oficinas AAA &amp; A</b>					
Edificio República <sup>(6)</sup>	Dic-14	-	-	-	446.330
Torre Bankboston <sup>(6)</sup>	Dic-14	-	-	-	1.719
Intercontinental Plaza <sup>(3)</sup>	Dic-14	2.979	100,0%	100%	146.554
Dot Building	Nov-06	11.242	92,6%	80%	324.876
Zetta Building <sup>(5)</sup>	May-19	32.173	92,2%	80%	1.204.777
200 Della Paolera <sup>(7)</sup>	Dic-20	18.016	67,1%	100%	730.418
<b>Total Oficinas AAA &amp; A</b>		<b>64.410</b>	<b>85,5%</b>		<b>2.854.674</b>
<b>Oficinas B</b>					
Philips	Jun-17	8.017	81,4%	100%	175.209
Suipacha 652/64	Dic-14	11.465	-	100%	11.187
<b>Total Oficinas B</b>		<b>19.482</b>	<b>33,5%</b>	<b>100%</b>	<b>186.396</b>
<b>Total Oficinas</b>		<b>83.892</b>	<b>73,3%</b>		<b>3.041.070</b>

(1) Corresponde al total de superficie alquilable de cada inmueble al 30 de junio de 2022. Excluye áreas comunes y estacionamientos.

(2) Se calculó dividiendo los metros cuadrados ocupados por la superficie alquilable al 30 de junio de 2022.

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

(4) Corresponde a los ingresos anuales

(5) Se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Flex".

(6) El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

(7) Somos dueños del 51,4% del edificio que tiene 35.000 metros cuadrados de área bruta locativa.

A continuación, se detallan la superficie alquilable y la ocupación de los últimos cuatro períodos fiscales:

	2022	2021	2020	2019
Superficie Alquilable (m <sup>2</sup> )	83.892	113.291	115.640	115.378
Ocupación del Portfolio total	73,3%	74,7%	86,1%	88,3%
Ocupación Clase A+ y A	85,5%	80,1%	93,0%	97,2%
Ocupación Clase B	33,5%	48,5%	52,4%	45,0%
Renta USD/m2	24,5	25,7	26,6	26,4

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de ocupación de nuestras oficinas al cierre de los ejercicios finalizados el 30 de junio.

	Porcentaje de ocupación <sup>(1)</sup>			
	2022	2021	2020	2019
<b>Oficinas</b>				
Edificio República <sup>(2)</sup>	-	66,9%	86,9%	95,2%
Torre BankBoston <sup>(2)</sup>	-	-	96,4%	93,5%
Intercontinental Plaza	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Bouchar 710 <sup>(2)</sup>	-	-	92,5%	100,0%
DOT Building	92,6%	84,9%	84,9%	100,0%
Zetta Building <sup>(3)</sup>	92,2%	84,7%	97,5%	97,5%
200 Della Paolera	67,1%	80,2%	-	-
Philips	81,4%	93,1%	82,7%	45,7%
Suipacha 652/64	-	17,3%	31,2%	44,6%
<b>Total Oficinas</b>	<b>73,3%</b>	<b>74,7%</b>	<b>86,1%</b>	<b>88,3%</b>

(1) Metros cuadrados alquilados según contratos vigentes al 30 de junio de cada período fiscal sobre el área bruta locativa de las oficinas en los mismos períodos.

(2) El edificio se encontraba vendido en su totalidad al cierre del ejercicio.

(3) Se excluyen para el cálculo de ocupación 815 m2 por encontrarse en obra para el desarrollo del proyecto "Oficina Flex".

### Ingresos por metro cuadrado

La siguiente tabla muestra el ingreso anual por metro cuadrado de nuestras oficinas en los periodos indicados:

	Ingresos ARS por m <sup>2</sup> (1)(2)			
	2022	2021	2020	2019
<b>Oficinas</b>				
Edificio República <sup>(3)</sup>	-	62.441	61.754	57.791
Torre BankBoston <sup>(3)</sup>	-	-	55.718	59.289
Intercontinental Plaza	49.196	77.992	33.420	37.929
Bouchard 710 <sup>(3)</sup>	-	-	65.945	60.343
DOT Building	31.207	47.642	59.997	49.244
Zetta Building	41.685	54.574	59.745	39.223
200 Della Paolera	60.394	36.734	-	-
Philips	26.834	30.598	27.554	63.526
Suipacha 652/64	-	47.020	26.860	54.997

(1) Calculado mediante la división de los ingresos por el período de doce meses, por el área bruta locativa de las oficinas, basadas en nuestra tenencia en la propiedad de cada edificio al 30 de junio de cada año.

(2) Corresponde a información interna de la Compañía.

(3) Inmueble vendido.

### Vencimiento de alquileres

Habitualmente alquilamos nuestras oficinas y otras propiedades a través de contratos de arrendamiento con un plazo promedio de tres años, con la excepción de unos pocos contratos celebrados por cinco años. Estos contratos son renovables por dos o tres años a elección del arrendatario. En general están denominados en dólares estadounidenses y, de conformidad con la ley argentina, no están sujetos a ajuste por inflación. Los precios del alquiler para períodos renovados se negocian a valor de mercado.

El siguiente cuadro muestra cierta información respecto de los contratos de alquiler al 30 de junio de 2022:

Edificio	Número de contratos (1)(5)	Monto de Alquiler Anual (ARS millones) (2)	Alquiler por m <sup>2</sup> Nuevos y renovados (ARS) (3)	Alquiler por m <sup>2</sup> Anteriores (ARS) (3)	N° de contratos no renovados	Contratos no renovados Monto de alquiler anual (ARS millones) (4)
DOT Building	5	135	1.720	2.581	1	38
Philips Building	1	7	1.126	2.763	1	20
Intercontinental Plaza	3	90	2.532	3.011	-	-
200 Della Paolera	4	128	2.982	546	4	162
Zetta Building	1	74	2.208	2.509	1	72
<b>Total Oficinas</b>	<b>14</b>	<b>434</b>	<b>2.208</b>	<b>2.208</b>	<b>7</b>	<b>292</b>

(1) Incluye contratos nuevos y renovados firmados en el PF 2022.

(2) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes de inicio del contrato multiplicado por 12 meses.

(3) Valor mensual.

(4) Contratos en dólares pesificados al tipo de cambio del mes en el que finalizó el contrato, multiplicado por 12 meses.

(5) No incluye contratos de cocheras, ni antenas, ni espacio terraza.

El siguiente cuadro contiene el cronograma de vencimientos de alquileres estimados en nuestras oficinas para los alquileres vigentes al 30 de junio 2022, asumiendo que ninguno de los locatarios ejercerá su opción de renovación o rescindirán anticipadamente su contrato de locación (la mayoría de los locatarios tiene cláusulas de renovación en sus alquileres) (1) (2):



Año Fiscal de Vencimiento del Contrato	Cantidad de Contratos Sujetos a Vencimiento	Metros Cuadrados Sujetos a Vencimiento (m2)	Porcentaje de Metros Cuadrados Totales Sujeto a Vencimiento (%)	Ingresos Anuales por Alquileres en los Contratos por Vencer (ARS millones)	Porcentaje de Ingresos Totales Sujeto a Vencimiento (%)
2022	-	-	-	-	-
2023	5	5.922	10%	213	10%
2024	15	34.151	56%	1.295	61%
2025+	25	20.842	34%	600	28%
<b>Total</b>	<b>45</b>	<b>60.915</b>	<b>100%</b>	<b>2.109</b>	<b>100%</b>

(1) Incluye Oficinas cuyo contrato no ha sido renovado aún al 30 de junio de 2022. No se incluyen metros cuadrados ni ingresos por cocheras ni por otros espacios de terrazas ni antenas

(2) No incluye metros cuadrados vacantes.

A continuación, detallamos una descripción de los inmuebles de oficinas para alquiler:

### Intercontinental Plaza, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Intercontinental Plaza es un moderno edificio de 24 pisos, ubicado al lado del Hotel Intercontinental, en el histórico barrio de Monserrat, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Somos propietarios del 13,2% del edificio que cuenta con una superficie, que promedia los 22.535 metros cuadrados de área bruta locativa significando que tenemos 2.979 metros cuadrados de área bruta locativa en este edificio. El principal locatario es Total Austral y como valor agregado Banco Supervielle (Sucursal bancaria) y Starbucks Coffee brindando diferentes servicios al edificio.

### Suipacha 652/64, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Suipacha 652/64 es un edificio de oficinas de 7 pisos, ubicado en el microcentro de la ciudad. Somos propietarios de todo el edificio y de 62 cocheras. La mayoría de las plantas de este edificio tienen una superficie excepcionalmente grande de 1.580 metros cuadrados. Cuenta con una superficie, que promedia los 11.465 metros cuadrados de área bruta locativa.

### Dot Building, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Panamerican Mall S.A., nuestra subsidiaria, desarrolló un edificio de oficinas de 11.242 metros cuadrados de área bruta locativa en forma contigua a Dot Baires Shopping. Este edificio fue inaugurado en el mes de julio de 2010, lo que significó nuestro desembarco en el creciente corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler. Entre los principales locatarios se encuentran Farmanet, Astrazeneca S.A., General Electric Healthcare y HP, entre otros.

### Edificio Philips

El histórico Edificio Philips se encuentra lindero al Shopping Dot Baires con frente a la Avenida General Paz en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El mismo cuenta con 4 pisos de oficinas con una superficie total de ABL de 8.017 m2 y una capacidad constructiva remanente sobre la parcela de aproximadamente 20.000 m2. IRSA es dueña del 100% del edificio. Entre los principales locatarios se encuentran Philips, Salentain y el Jardín Maternal, cuya apertura genera un servicio diferencial al Polo Dot.

### Edificio Zetta

Nuestra subsidiaria Panamerican Mall S.A. desarrolló un edificio de oficinas de 32.173 metros cuadrados de área bruta locativa y 11 pisos ubicado en el complejo comercial "Polo Dot" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Este nuevo edificio A+ y certificado con normas Leed Gold de Core & Shell del US Green Building Council fue inaugurado en mayo de 2019 continuando con la consolidación de nuestra posición en el corredor de Zona Norte de oficinas para alquiler.

Al 30 de junio de 2022 el edificio se encontraba ocupado aproximadamente en un 91% por Mercado Libre. En este momento estamos desarrollando nuestro primer espacio de oficinas Flex en uno de los sectores vacantes de 815 m2 (Oficina "B" de la PB). El proyecto ofrece oficinas privadas, completamente equipadas, amuebladas y con operación completa, listas para utilizar.

### Edificio 200 Della Paolera

"200 Della Paolera" es una Torre triangular de oficinas AAA de 126 metros de altura y 55.000 m2 de superficie + 70 metros lineales de Curtain Wall sobre el Río de la Plata en el último terreno vacante de Catalinas Norte, una de las áreas corporativas más premium de Argentina. Este edificio tiene 35.000 m2 de ABL, 318 cocheras, vestuarios, seguridad, servicios de gastronomía y se ha convertido en un icono emblemático de la ciudad, construido con conceptos de sustentabilidad y diseño de alta calidad. Entre los principales locatarios premium se encuentran Globant, Merrill Lynch, Fiserv, La Brioche Dorée y nosotros junto con CRESUD como propietarios e inquilinos.

### Competencia

Prácticamente todas nuestras propiedades de oficinas y demás propiedades comerciales distintas de centros comerciales se encuentran ubicadas en áreas urbanas desarrolladas. Existe un gran número de edificios de oficinas, centros comerciales, comercios minoristas y viviendas residenciales en las áreas en donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades. Se trata de un mercado sumamente fragmentado, y la abundancia de propiedades comparables en las proximidades puede afectar en forma adversa la capacidad de alquiler o venta de espacio de oficinas y demás propiedades inmuebles, así como también afectar la venta y el precio de locación de los inmuebles.

En el futuro, empresas tanto nacionales como extranjeras posiblemente podrían participar en el mercado inmobiliario de la Argentina, compitiendo con nosotros en las oportunidades de negocios. Además, en el futuro podemos participar en el desarrollo de mercados de bienes inmuebles extranjeros, posiblemente encontrando competidores bien establecidos.

En el segmento de oficinas premium, la Compañía compite con otros participantes relevantes del mercado, como ser RAGHSA y Consultatio, quienes junto con IRSA representan las 3 compañías más importantes.

### Segmento Hoteles

La actividad hotelera, una de las más afectadas por la pandemia, evidenció una buena recuperación durante este ejercicio, motivada principalmente por el auge del turismo doméstico. El hotel Llao Llao, que la compañía posee en la ciudad de Bariloche, en el sur argentino, alcanzó niveles de ocupación récord históricos y es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos. Los hoteles de Buenos Aires, incluidos el Libertador e Intercontinental, aún esperan mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para alcanzar los niveles de ingreso anteriores a la pandemia.

Durante el ejercicio 2022 mantuvimos nuestra participación del 76,34% en el hotel Intercontinental, del 100% en el hotel Libertador y del 50,00% en el Llao Llao.

El siguiente cuadro muestra cierta información referente a nuestros hoteles de lujo:

Hoteles	Fecha de Adquisición	Participación IRSA	Cantidad de Habitaciones	Ocupación <sup>(1)</sup>	Tarifa Promedio Habitación ARS <sup>(2)</sup>	Ventas al 30 de junio de los ejercicios fiscales (ARS millones)			
						2022	2021	2020	2019
Intercontinental <sup>(3)</sup>	01/11/1997	76,34%	313	35,1%	11.468	800	215	1.776	2.584
Libertador <sup>(4)</sup>	01/03/1998	100%	200	26,3%	9.544	295	71	621	1.456
Llao Llao <sup>(5)</sup>	01/06/1997	50%	205	61,2%	37.153	3.205	1225	2.584	3.234
<b>Total</b>	-	-	<b>718</b>	<b>40,1%</b>	<b>22.307</b>	<b>4.300</b>	<b>1511</b>	<b>4.981</b>	<b>7.273</b>

(1) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(2) Promedio acumulado en el período de 12 meses.

(3) A través de Nuevas Fronteras S.A.

(4) A través de Hoteles Argentinos S.A.U.

(5) A través de Llao Llao Resorts S.A.

### Hotel Llao Llao, San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro

En junio de 1997 compramos el Hotel Llao Llao a Citicorp Equity Investment. El Grupo Sutton es dueño del 50%. El Hotel Llao Llao está situado en la península de Llao Llao, a 25 kilómetros de la Ciudad de San Carlos de Bariloche, y es uno de los hoteles turísticos más importantes de la Argentina. Rodeado de montañas y lagos, este hotel fue diseñado y construido por el famoso arquitecto Bustillo con un estilo alpino tradicional y fue inaugurado en 1938. El hotel fue restaurado entre 1990 y 1993. La superficie construida total es de 15.000 m<sup>2</sup>, posee 158 habitaciones originales. El hotel-resort también cuenta con una cancha de golf de 18 hoyos, canchas de tenis, gimnasio, spa, salón de juegos y pileta de natación. El hotel es miembro de "The Leading Hotels of the World Ltd.", una prestigiosa organización de hotelería de lujo representativa de 430 de los hoteles, resorts y spas más refinados del mundo. Hotel Llao Llao es actualmente administrado por "IRSA – Galerías Pacífico S.A. – UT", una Unión Transitoria constituida 50% por IRSA y 50% por Grupo Sutton. Durante 2007 se realizó una ampliación en el hotel y el número de suites se incrementó a 205 habitaciones. En el año 2019 comenzó la remodelación del Ala Bustillo en el hotel donde se modernizaron y pusieron en valor 42 habitaciones que ya se encontraban operativas al cierre del ejercicio. Las mismas tienen un valor diferencial ya que cuentan con equipos de aire acondicionado y fontanería moderna.

### Hotel Intercontinental, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

En noviembre de 1997 adquirimos el 76,34% del Hotel Intercontinental. El Hotel Intercontinental está situado en el centro de la ciudad, en el barrio porteño de Montserrat, cerca del Intercontinental Plaza. Intercontinental Hotels Corporation, una compañía estadounidense, actualmente posee el 23,66% del Hotel Intercontinental. Las instalaciones para eventos del hotel incluyen ocho salas de reunión, un centro de convenciones y un salón de eventos especiales de 588 m<sup>2</sup> que puede ser dividido. Asimismo, cuenta con un restaurante, un centro de negocios, sauna y gimnasio con pileta de natación. El hotel terminó de construirse en diciembre de 1994 y cuenta con 313 habitaciones.

### Hotel Libertador, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Durante el ejercicio 2019, adquirimos un 20% adicional de las acciones de Hoteles Argentinos S.A.U. ("HASAU"), propietaria del hotel conocido como "Sheraton Libertador" en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires alcanzando el 100% del capital social de HASAU y comenzando a operar el hotel de manera directa bajo el nombre "Libertador". El hotel está situado en el centro de la ciudad. Cuenta con 193 habitaciones y 7 suites, ocho salas de reunión, un restaurante, un centro de negocios, spa y gimnasio con pileta de natación.

### Terreno Bariloche, "El Rancho", San Carlos de Bariloche, Provincia de Río Negro

Con fecha 14 de diciembre de 2006, adquirimos a través de nuestra subsidiaria operadora de hoteles Llao Llao Resorts S.A. un terreno de 129.533 m<sup>2</sup>, ubicado en la ciudad de San Carlos de Bariloche, en la provincia de Río Negro. El

precio total de la operación fue de USD 7 millones, de los cuales se abonaron USD 4,2 millones al contado y el saldo de USD 2,8 millones se financió a través de una hipoteca pagadera en 36 cuotas mensuales, iguales y consecutivas de USD 0,086 millones cada una. El terreno está emplazado en las orillas del Lago Gutiérrez, en cercanías del Hotel Llao Llao, en un marco natural inigualable y cuenta con un chalé de 1.000 m<sup>2</sup> diseñado por el arquitecto Ezequiel Bustillo.

### Segmento Ventas y Desarrollos

#### *Inmuebles de Desarrollo para Viviendas*

La adquisición y desarrollo de complejos de departamentos para vivienda y comunidades residenciales para la venta es otra de las actividades principales de la compañía. Los desarrollos de complejos de departamentos para viviendas consisten en la construcción de nuevas torres o la reconversión y reciclaje de estructuras existentes como fábricas o depósitos. En lo que respecta a comunidades residenciales, frecuentemente compramos terrenos desocupados, desarrollamos la infraestructura, tales como caminos, servicios públicos y áreas comunes, y vendemos lotes para la construcción de viviendas unifamiliares. También desarrollamos o vendemos terrenos a terceros para el desarrollo de instalaciones complementarias tales como áreas comerciales en zonas de desarrollos residenciales.

En el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2022, los ingresos provenientes del segmento ventas y desarrollos alcanzaron la suma de ARS 746 millones, comparado con ARS 1.271 millones registrados durante el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021.

Los trabajos de construcción y renovación en emprendimientos residenciales son llevados a cabo, bajo nuestra supervisión, por empresas constructoras argentinas independientes elegidas mediante un proceso de licitación. La compañía celebra contratos llave en mano con la empresa elegida, la que acuerda construir y entregar el desarrollo terminado, a un precio fijo y en una fecha determinada. Generalmente no somos responsables de costos adicionales basados en el contrato llave en mano. Los demás aspectos del proyecto, incluyendo el diseño arquitectónico, también son realizados por estudios independientes.

Otra modalidad para el desarrollo de emprendimientos residenciales es el canje de tierra por metros construidos. De esta forma entregamos terrenos sin desarrollar y otra empresa se encarga de la construcción del proyecto. En este caso, recibimos metros cuadrados terminados para su comercialización, sin participar de la obra.

# IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES S.A

Memoria Ejercicio 2022



A continuación, se detalla información sobre reservas de tierra de IRSA al 30 de junio de 2022:

	Participación IRSA	Fecha de Adquisición	Superficie del terreno (m2)	Superficie construable (m2)	ABL (m2)	Superficie vendible (m2)	Valor libros (mm de ARS)
<b>INTANGIBLES - PERMUTAS</b>							
CONIL - Güemes 836 – Mz. 99 y Güemes 902 – Mz. 95 y Locales Comerciales – Gran Buenos Aires <sup>(4)</sup>	100%	19/7/1996	-	-	-	1.461	160
Lindero Cordoba Shopping - Edificios Viviendas	100%	6/5/2015				1.080	81
Fideicomiso Libertador 7400 (Quantun Bellini)	100%	9/02/2021				186	91
Fideicomiso Ancón (Luis M. Campos)	100%	9/02/2021				1.014	311
Fideicomiso Av Figueroa Alcorta 6464	100%	9/02/2021				1.786	812
Espacio Aereo Coto / Abasto-Torre 1	100%	24/9/1997				2.018	608
<b>Total Intangibles (Residencial)</b>						<b>7.545</b>	<b>2.063</b>
UOM Luján - Buenos Aires <sup>(5)</sup>	100%	31/5/2008	1.160.000	464.000	-	-	2.238
Predio San Martin (Ex Nobleza Piccardo) - BA <sup>(5)</sup>	50%	31/5/2011	159.996	500.000	-	-	11.476
La Adela - Buenos Aires	100%	1/8/2014	9.868.500	3.951.227	-	-	3.145
Puerto Retiro – CABA <sup>(8)</sup>	50%	18/5/1997	82.051	246.153	-	-	-
Terreno Ezpeleta (Quilmes)	100%	19/4/2022	465.642	521.399			4.065
Costa Urbana - CABA (Ex Solares de SM)	100%	10/7/1997	866.806	693.445	-	-	89.309
La Plata - Gran Buenos Aires <sup>(5)</sup>	100%	22/3/2018	78.614	116.553	-	-	2.390
Terreno Caballito – CABA	100%	20/1/1999	23.791	86.387	10.518	75.869	7.782
<b>Subtotal Usos Mixtos</b>			<b>12.705.400</b>	<b>6.579.164</b>	<b>10.518</b>	<b>75.869</b>	<b>120.405</b>
Espacio Aéreo Coto Abasto - CABA <sup>(2)</sup> - Torre 2	100%	24/9/1997	-	10.768	-	8.193	85
Caballito Manzana 35 - CABA	100%	22/10/1998	9879	57.192	-	30.064	1.037
Zetol – Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	64.080	763
Vista al Muelle - Uruguay	90%	1/6/2009	-	-	-	60.360	867
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	2.636	9.000	-	1.080	89
Neuquén - Parcela Viviendas - Neuquén <sup>(2)(6)</sup>	100%	6/7/1999	13.000	57.000	-	-	196
<b>Subtotal Residencial</b>			<b>25.515</b>	<b>133.960</b>	<b>-</b>	<b>163.777</b>	<b>3.037</b>
Polo Dot expansión comercial – CABA <sup>(7)</sup>	80%	28/11/2006	-	-	15.940	-	3.238
Edificio Beruti y Coronel Diaz	100%	18/6/2022	2.387		5.067		3.131
Terreno Paraná - Entre Ríos <sup>(3)</sup>	100%	12/8/2010	10.022	5.000	5.000	-	-
<b>Subtotal Retail</b>			<b>12.409</b>	<b>5.000</b>	<b>26.007</b>	<b>-</b>	<b>6.369</b>
Polo Dot - Oficinas 2 y 3 - CABA	80%	28/11/2006	12.800	-	38.400	-	5.812
Intercontinental Plaza II - CABA	100%	28/2/1998	6.135	-	19.598	-	2.205
Linderos Córdoba Shopping - Córdoba <sup>(2)</sup>	100%	6/5/2015	5.365	5.000	5.000	-	4
<b>Subtotal Oficinas</b>			<b>24.300</b>	<b>5.000</b>	<b>62.998</b>	<b>-</b>	<b>8.021</b>
<b>Total Futuros Desarrollos</b>			<b>12.767.624</b>	<b>6.723.124</b>	<b>99.523</b>	<b>239.646</b>	<b>137.832</b>
<b>Otras Reservas<sup>(1)</sup></b>			<b>3.279.564</b>	<b>-</b>	<b>7.297</b>	<b>262</b>	<b>4.350</b>
<b>Total Reservas de Tierra</b>			<b>16.047.188</b>	<b>6.723.124</b>	<b>106.820</b>	<b>247.453</b>	<b>144.245</b>

(1) Incluye a Zelaya 3102-3103, Chanta IV, Anchorena 665, Condominios del Alto II, cocheras Ocampo, Terreno lindero DOT, terreno lindero Mendoza Shopping, Pilar R8 Km 53, Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Llaolao.

(2) Estos terrenos están clasificados como Propiedad para la Venta, por lo tanto, su valor se mantiene al costo. El resto de los terrenos están clasificados como Propiedades de Inversión, valuados a valor de mercado.

(3) Pendientes de escrituración sujeta a determinadas condiciones.

(4) Clasificado como Activos Intangibles, por lo tanto, su valor se mantiene al costo.

(5) Máxima superficie construable estimada de acuerdo con los proyectos pendiente de las aprobaciones finales.

(6) Superficie construable estimada de acuerdo con el primer borrador que a la fecha está en unos 45.000 m2 de acuerdo con las últimas novedades del Municipio.

(7) Aplicable a la ampliación del Edificio Zetta.

(8) Este terreno se encuentra en litigio judicial.

A continuación, se detalla información sobre expansiones en activos existentes al 30 de junio de 2022:

Expansiones	Participación IRSA	Superficie (m2)	Ubicación
Alto Palermo	100%	4.336	
Paseo Alcorta	100%	1.337	
Alto Avellaneda	100%	23.737	
Alto Noa	100%	3.068	
Soleil	100%	17.718	
Alto Comahue	100%	3.325	
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>53.521</b>	
<b>Total en Centros Comerciales</b>		<b>53.521</b>	
Patio Bullrich	100%	20.000	CABA
Alto Palermo	100%	14.199	CABA
Córdoba Shopping	100%	7.000	Córdoba
Alto Rosario	100%	15.000	Rosario
Edificio Philips	100%	19.706	CABA
<b>Subtotal Futuras Expansiones</b>		<b>75.905</b>	
<b>Total en Oficinas + Residencial</b>		<b>75.905</b>	
<b>Total Expansiones</b>		<b>129.426</b>	

### Información detallada sobre cada una de nuestras propiedades:

#### *Inmuebles de uso residencial*

##### **Condominios del Alto II – Ciudad de Rosario, Provincia de Santa Fe**

Al 30 de junio de 2022 las obras en la parcela H se encuentran finalizadas, habiéndose recibido la totalidad de unidades comprometidas en la permuta y estando disponible a esta fecha, para la venta, 1 cochera.

##### **Horizons, Vicente López - Olivos, Provincia de Buenos Aires**

Al 30 de junio de 2022, todas las unidades fueron vendidas y el stock disponible para la venta es 1 cochera y 18 bauleras.

##### **Pereiraola (Greenville), Hudson - Provincia de Buenos Aires**

En abril de 2010 vendimos Pereiraola S.A. por USD 11,7 millones, una sociedad que es titular de terrenos linderos a Abril Club de Campo que totalizaban 130 has. La parte compradora llevaría adelante un desarrollo que incluiría un loteo, un condo-hotel, dos canchas de polo y edificios de departamentos. Se incluyó dentro del precio de venta la entrega de 39.634 m2 de lotes a la Compañía por un valor aproximado de USD 3 millones. Al 30 de junio de 2022 se encuentra recibido el saldo de precio de la operación de venta y cedidos la totalidad de los lotes que quedaban por recibir como saldo de precio de la compraventa realizada en el 2010, la cesión se realizó el 14 de octubre de 2020.

#### *Intangibles - Unidades a recibir en Permuta*

##### **CONIL – Avellaneda, Provincia de Buenos Aires**

Estos terrenos de la Compañía son frentistas al shopping Alto Avellaneda, suman 2.398 m2 distribuidos en dos esquinas enfrentadas y según sus parámetros urbanísticos se pueden construir alrededor de 6.000 m2. Su destino, ya sea a través de un desarrollo propio o venta a un tercero, es vivienda con la posibilidad de un zócalo comercial. En noviembre del 2014, se suscribió una Escritura de Permuta por un valor de USD 0,7 millones para realizar un desarrollo residencial,

como contraprestación, la Compañía va a recibir 1.389 m2 de locales comerciales ubicados en las plantas bajas de las manzanas 99 y 95 de Güemes 836 y Güemes 902 respectivamente. En junio 2018 se firmó una prórroga a la permuta. Como contraprestación por la demora y en concepto de indemnización se nos hará entrega de 1 departamento (55,5 m2) y 1 cochera (14 m2).

### ***Desarrollos en Curso***

---

#### Usos Mixtos:

##### **Ex UOM – Luján, Provincia de Buenos Aires**

Ubicado en el km 62 del acceso oeste, en intersección con la ruta 5, este terreno de 116 has fue comprado originalmente por CRESUD el 31 de mayo del 2008 a Birafriends S.A. por USD 3 millones; en el mes de mayo de 2012, la Compañía adquirió el predio través de una compraventa entre vinculadas, convirtiéndose en el actual titular. Es nuestra intención llevar a cabo un proyecto de usos mixtos aprovechando la consolidación del entorno y la estratégica ubicación del terreno, actualmente se está gestionando el cambio de zonificación que posibilite la materialización de dicho proyecto.

##### **Proyecto San Martín (Ex Fabrica Nobleza Piccardo) – San Martín, Provincia de Buenos Aires**

Con fecha 31 de mayo de 2011, Quality Invest S.A. y Nobleza Piccardo S.A.I.C. y F. (Nobleza) suscribieron la escritura traslativa de dominio por la compra de un predio de 160.000 m2 situado en el Partido de San Martín, Provincia de Buenos Aires, actualmente de uso industrial y que cuenta con características y escalas apropiadas para desarrollos de usos mixtos.

El Plan Maestro, por el cual se proyecta desarrollar una urbanización integral a gran escala (residencial, comercial, etc), que contempla la construcción de aproximadamente 540.000 m2, fue visado por la Municipalidad de San Martín a través del Decreto 1589/19 y registrado ante la Dirección General de Urbanismo y Dirección de Planeamiento Urbano del Municipio. Asimismo, el plano de subdivisión acorde con los indicadores urbanísticos fue presentado ante la Dirección de Catastro de la Provincia de Bs. As.

Adicionalmente, durante este ejercicio se firmaron entre Quality Invest S.A. y la Municipalidad de San Martín los siguientes documentos:

- Acta de Cierre Acuerdo Club Peretz: la Sociedad abonó los certificados adeudados de la obra en cuestión ya finalizada, liberando a ambas partes de reclamo alguno respecto del Acta firmada el 20 de enero del 2015. El monto de lo adeudado era de ARS 18.926.541 y la ejecución de las obras están descriptas, detalladas y realizadas.
- Convenio Complementario con la Municipalidad de San Martín: En el mismo se acuerda la finalización de la obra de ensanche de Rodríguez Peña y la relocalización y puesta en marcha de la subestación de Edenor, de acuerdo con el plano y pliego de especificaciones redactados por TIS y que son parte de los anexos del mismo. Como contrapartida se abonarán las certificaciones adeudadas de la siguiente forma: El total es por ARS 26.085.086: ARS 15.000.000 ya se abonaron y el saldo (sin cláusula de ajuste alguno) al momento de la recepción provisoria de la obra, donde se firmará el Acta de Entrega.

##### **Proyecto terrenos linderos Córdoba Shopping**

La Compañía es propietaria de unas parcelas linderas al Córdoba Shopping con capacidad constructiva de aproximadamente 18.000 m2 de superficie para uso residencial además de aproximadamente 12.000 m2 para uso comercial, en el centro de la Ciudad de Córdoba.

En mayo del 2016, se suscribió un compromiso de permuta por 18.000 m<sup>2</sup> de la capacidad constructiva, sujeto a condiciones para luego escriturar. El emprendimiento por realizar será un desarrollo mixto, residencial y oficinas, y como parte de la contraprestación, la Compañía recibirá 2.160 m<sup>2</sup> en departamentos, cocheras Shopping, más las gestiones de permisos, unificaciones y subdivisiones en 3 parcelas. El valor de la permuta es de USD 4 millones.

Con posterioridad al cierre del ejercicio económico, en agosto de 2022, se realizó la permuta de una parcela de 3.240 m<sup>2</sup>, donde se construirá una torre de viviendas. La Compañía recibirá como contraprestación, en un plazo de entre 36 y 44 meses, unidades funcionales que representen 16% de los m<sup>2</sup>, con un mínimo de 1.080 m<sup>2</sup>, junto con unidades de cocheras y, en caso de construirse, también bauleras. El valor de la permuta es de USD 2 millones.

### **Terreno La Plata**

Con fecha 22 de marzo de 2018 la Sociedad adquirió, en forma directa e indirecta, el 100% de un terreno de 78.000 m<sup>2</sup> de superficie en la localidad de La Plata, provincia de Buenos Aires. La operación se materializó mediante la compra del 100% de las acciones de la sociedad Centro de Entretenimientos La Plata S.A. ("CELAP") propietaria del 61,85% del predio y la compra directa del 38,15% restante a terceras partes no relacionadas.

El precio de la operación se fijó en la suma de USD 7,5 millones, los cuales ya fueron abonados en su totalidad. Esta adquisición tiene como finalidad el futuro desarrollo de un proyecto de usos mixtos dado que el predio reúne características de localización y escala adecuados para el desarrollo comercial en una plaza de gran potencial.

En fecha 21 de enero del 2019, se ha Promulgado la Ordenanza N° 11767 aprobada por el Honorable Concejo Deliberante de La Plata en fecha 26 de diciembre del 2018. Con dicha Promulgación, quedan confirmados formalmente por dicha Ordenanza los usos e indicadores solicitados para desarrollar un proyecto de 116.553 m<sup>2</sup>.

Al 30 de junio de 2022 se encuentra avanzado el proyecto de usos mixtos.

### **Terreno Caballito - Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Es una propiedad de aproximadamente 23.791 m<sup>2</sup>, ubicada en el barrio de Caballito, uno de los barrios más densamente poblados en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que la Compañía adquirió en noviembre de 1997. Este terreno será destinado al desarrollo de un complejo de viviendas con comercio y espacios públicos, con más de 85.000 m<sup>2</sup>. Este Proyecto se encuentra aprobado por las autoridades del GCBA.

El 23 de diciembre de 2019, la Compañía transfirió a un tercero no relacionado la Parcela 1 de la reserva de tierra ubicada en Av. Avellaneda y Olegario Andrade 367 en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Al 30 de junio de 2022 el desarrollo se encuentra esperando la resolución de un amparo interpuesto ante el GCABA.

### **La Adela – Buenos Aires**

En el ejercicio 2015 la sociedad adquirió la reserva de tierra "La Adela", de aproximadamente 1.058 hectáreas ubicadas en la Localidad de Luján, Provincia de Buenos Aires, que era propiedad de nuestra controlante CRESUD S.A.C.I.F.Y, y A. ("CRESUD") por un monto total de ARS 210 millones. Este predio, dado su grado de desarrollo y cercanía a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, tiene un alto potencial urbanístico, por lo que esta compra tiene como finalidad un futuro desarrollo inmobiliario.



### **Puerto Retiro – Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

En la actualidad Puerto Retiro S.A., cuenta con un terreno de 8,3 hectáreas, la cual está afectada por una regulación de zonificación definida como U.P. que impide que la propiedad se utilice para cualquier otro propósito que no sea estrictamente actividades portuarias.

La Compañía estuvo involucrada en una acción judicial de extensión de quiebra iniciada por el Gobierno Nacional, a la cual el Directorio es totalmente ajeno. La Gerencia y los asesores legales del Grupo, estiman que existen argumentos técnicos legales suficientes para considerar que el pedido de extensión de quiebra será rechazado por el tribunal. Sin embargo, dado el estado actual de la causa, la resolución es incierta.

A su vez, Tandanor promovió una acción civil contra Puerto Retiro S.A. y los restantes imputados en la causa penal por infracción art. 174 inc. 5º en función del art. 173 inc. 7º del C.P. Por dicha acción se pretende que sobre la base de la nulidad del decreto que aprobó la licitación del predio Dársena Norte, se reembolse a Tandanor todas aquellas sumas que dice haber perdido por la presunta operación fraudulenta de venta del inmueble objeto de autos. Puerto Retiro presentó su descargo sobre el mérito de la evidencia, destacando que los actuales accionistas de Puerto Retiro no participaron en ninguno de los actos sospechosos en el caso penal, ya que adquirieron las acciones mediante el pago de las mismas y de buena fe varios años después de los hechos mencionados en el proceso. Asimismo, se destacó en todo momento que la empresa Puerto Retiro estuvo ajena en todo momento, a la licitación / privatización realizada para la venta de acciones de Tandanor.

El 7 de septiembre de 2018, El Tribunal Oral en lo Criminal Federal N° 5 dio a conocer la parte resolutive de la Sentencia, de la cual se desprende que hizo lugar a la excepción de prescripción interpuesta por Puerto Retiro. Sin embargo, en la causa penal, donde Puerto Retiro no es parte, se ordenó, entre otras cuestiones, el decomiso de la propiedad de Puerto Retiro conocida como Planta I. Los motivos de la sentencia del Tribunal fueron leídos el 11 de noviembre de 2018. A partir de ese momento, todas las partes pudieron presentar las apelaciones. Ante este hecho, se interpuso recurso extraordinario, el cual fue rechazado y en virtud de ello, se interpuso queja por recurso rechazado, la cual fue concedida. En consecuencia, el recurso se encuentra a estudio en la Corte Suprema de Justicia de la Nación.

En el marco de la causa penal, la parte querellante denunció el incumplimiento por parte de Puerto Retiro S.A. de la medida cautelar decretada en sede penal consistente en la prohibición de innovar y contratar respecto del predio objeto de la acción civil. A raíz de dicha denuncia el Tribunal Oral Federal N° 5 formó un incidente y dispuso y ejecutó la clausura del predio en donde se estaban cumpliendo los contratos de locación con Los Cipreses S.A. y Flight Express S.A., a fin de hacer efectivo el cumplimiento de la medida antes mencionada. A raíz de dicha circunstancia, se tomó conocimiento de que las actuaciones se giraron a la Cámara Penal para la asignación de juzgado para que se investigue la posible comisión de un delito de desobediencia. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros no ha habido novedades sobre el avance de esta causa.

Frente a la evolución de las causas judiciales que la afectan y en base a los informes de sus asesores legales, la Dirección de Puerto Retiro S.A. decidió registrar durante el ejercicio 2019 una previsión equivalente al 100% del valor contable de su propiedad de inversión, sin perjuicio de que se reverse la misma en caso de que se obtenga un fallo favorable en las acciones interpuestas.

### **Costa Urbana – ex Solares de Santa María – Costanera Sur, Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Con fecha 21 de diciembre de 2021, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como “Solares de Santa María” y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

El 29 de octubre de 2021 se recibió una notificación en relación a una acción de amparo colectivo solicitando la convocatoria a audiencia pública prescripta por el art. 63 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires y la suspensión del tratamiento del Proyecto de Ley 1831 - J 2021 (Juzgado de 1ra Instancia en lo contencioso Administrativo y Tributario N° 10, Sec. 19 - Causa "Asociación Civil Observatorio del Derecho a la Ciudad Y OTROS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO - OTROS" - EXP J-01-00166469-3/2021-0). La Compañía procedió a contestar demanda el 12 de noviembre de 2021 solicitando el rechazo de la misma y el 10 de marzo de 2022 el juzgado dictó sentencia haciendo parcialmente lugar al amparo. El 15 de marzo de 2022 IRSA apeló dicha sentencia, como así también lo hizo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, codemandado en la causa. El 17 de marzo de 2022 el juzgado concedió las apelaciones en relación y con efecto suspensivo, de la sentencia cuestionada (conforme lo dispuesto en la Ley N° 2145). A la fecha de presentación de los estados financieros, la cuestión se encuentra a resolver ante la Cámara en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de Relaciones de Consumo - Sala IV.

### **Terreno Ezpeleta – Quilmes, Provincia de Buenos Aires**

Adquirido en abril de 2022 como parte de pago por la venta del Edificio Republica. El predio está compuesto por cuatro parcelas y tiene un frente de 851 metros sobre la Autopista Bs As - La Plata, del lado de la zona urbanizada el predio tiene un frente de 695 metros sobre la Calle Río Gualaguay entre las calles Tupungato y La Guarda. Cuenta con una superficie total de 465.642 m<sup>2</sup> siendo la superficie utilizable 242.151 m<sup>2</sup> y una superficie edificable de 521.399 m<sup>2</sup>.

#### Residencial:

### **Proyecto Residencial Coto**

La Compañía es propietaria de un espacio aéreo de aproximadamente 23.000 m<sup>2</sup> de superficie en la parte superior del Hipermercado Coto, cercano al Centro Comercial Abasto, en el centro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Compañía y Coto Centro Integral de Comercialización S.A. (Coto) con fecha 24 de septiembre de 1997 otorgaron escritura mediante la cual la Compañía, adquirió los derechos a recibir unidades funcionales cocheras, y los derechos a sobre elevar sobre el inmueble ubicado entre las calles Agüero, Lavalle, Guardia Vieja y Gallo, en el barrio de Abasto.

El 25 de octubre de 2019, IRSA ha transferido a un tercero no relacionado los derechos para desarrollar un edificio residencial (“Torre 1”) en el espacio aéreo Coto Supermarket ubicado en el barrio de Abasto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La Torre 1 tendrá 22 pisos de apartamentos de 1 a 3 habitaciones, con un área total de 8.400 metros cuadrados. El monto de la operación se fijó en la suma de USD 4,5 millones: USD 1 millón en dinero en efectivo y el saldo en al menos 35 unidades funcionales de departamentos, con un mínimo asegurado de 1.982 m<sup>2</sup>.

Al 30 de junio de 2022 la obra de construcción de la Torre 1 se encuentra iniciada.

### **Neuquén Parcela Viviendas – Neuquén, Provincia de Neuquén**

A través de Shopping Neuquén S.A. contamos con un terreno de 13.000 m<sup>2</sup> y una capacidad constructiva FOT de 57.000 m<sup>2</sup> de viviendas en una zona de enorme potencial. El mismo se encuentra junto al shopping y al hipermercado operando actualmente.

### **Terreno Caballito – Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

El 29 de junio de 2011, la Compañía y TGLT, un desarrollador residencial, celebraron un contrato para permutar una parcela de terreno ubicada en la calle Méndez de Andes en el barrio de Caballito en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Una asociación vecinal denominada Asociación Civil y Vecinal SOS Caballito obtuvo una medida cautelar por medio de la cual suspendió la obra que TGLT debía realizar en el predio más arriba mencionado. Con fecha abril de 2018 se firmó el Distracto de contrato de permuta entre TGLT e IRSA, recuperando la sociedad el terreno. En julio de 2018 el Tribunal Superior de Justicia dictó una sentencia favorable permitiendo la construcción de 57.192 m<sup>2</sup> de departamentos en el predio.

Al 30 de junio de 2022 la obra de completamiento de la estructura de hormigón de la Torre 3 se encuentra en proceso de adjudicación y se prevé su finalización durante el primer trimestre del ejercicio 2023.

### **Zetol S.A y Vista al Muelle S.A – Departamento de Canelones – Uruguay**

Durante el ejercicio 2009, adquirimos una participación del 100% en Liveck S.A. En junio de 2009, Liveck adquirió el 90% del capital social de Vista al Muelle S.A. y Zetol S.A., por USD 7,8 millones. El 10% de capital restante de ambas sociedades es propiedad de Banzey S.A. Estas compañías poseen terrenos sin desarrollar en Canelones, Uruguay, cerca de la capital uruguaya, Montevideo.

Es nuestra intención desarrollar en estas 13 parcelas un proyecto urbanístico que consistirá en el desarrollo y comercialización de 1.860 departamentos. Dicho proyecto cuenta con la “viabilidad urbanística” para la construcción de aproximadamente 200.000 m<sup>2</sup> por el plazo de 10 años, la misma fue otorgada por la Intendencia Municipal (“IMC”) y la Junta Departamental de Canelones. Por su parte, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A. se comprometieron a llevar adelante obras de infraestructura por USD 8 millones, así como una cantidad mínima de m<sup>2</sup> de vivienda. El cumplimiento de este compromiso dentro de los términos acordados otorgará una vigencia de 10 años más a la viabilidad urbanística.

El precio total por la compra de Zetol S.A. fue de USD 7 millones de los cuales se pagaron USD 2 millones. Los vendedores podrán optar por recibir el saldo de precio en efectivo o mediante la entrega de unidades de los edificios que se construirán en los inmuebles propiedad de Zetol S.A. equivalentes al 12% del total de metros comercializables a construir.

Por su parte, Vista al Muelle S.A. contaba desde septiembre 2008 con un terreno oportunamente adquirido en USD 0,83 millones. Posteriormente, en febrero de 2010, se adquirieron terrenos por USD 1 millón que ya se abonaron en su totalidad. En diciembre de 2010, Vista al Muelle S.A. escrituró otros terrenos por un total de USD 2,66 millones, de los cuales se pagaron USD 0,3 millones. El saldo restante se cancelará mediante la entrega de 2.334 m<sup>2</sup> en unidades habitacionales y/o locales comerciales a construirse o en efectivo.

El 30 de junio de 2009, la Compañía vendió el 50% de Liveck S.A. a Cyrela Brazil Realty S.A. por USD 1,3 millones. Con fecha 17 de diciembre de 2010, junto con Cyrela Brazil Realty S.A. se firmó un acuerdo de compraventa de acciones por el cual se compró a Cyrela Brazil Realty S.A. el 50% del paquete accionario de Liveck S.A. por USD 2,7 millones. Consecuentemente, al 30 de junio de 2022, la tenencia, en Liveck asciende al 100%.

Como resultado de las permutas de tierra firmadas oportunamente entre la IMC, Zetol S.A. y Vista al Muelle S.A, en marzo de 2014 se finalizó el trámite de reparcelamiento. Este hito, según indica la modificación al Contrato Plan firmada en 2013, da comienzo al plazo de 10 años para la inversión en infraestructura y construcción de las torres antes mencionada. La capacidad constructiva de las 13 parcelas es de 182.000 m2.

Con fecha 15 de noviembre de 2018, se ha firmado la escritura traslativa de venta de la primera parcela donde se construyó la primera Torre de Departamentos, Villas y Cocheras simples y dobles, el precio de permuta total fue de USD 7.298.705 equivalentes al 16% de la totalidad de los metros construidos vendibles en la primera Torre. El 12% de la misma, ha sido utilizado para cancelar parte del saldo de precio mantenido a la fecha con los vendedores de las parcelas adquiridas por Zetol S.A en junio 2009.

Al 30 de junio de 2022 se recibieron 6 unidades por la contraprestación de la Torre 1, construida en la parcela 2, y se encuentra contratada y en un avance del 20% la obra de infraestructura concerniente a los sectores A y B del predio que incluyen, entre otros, el camino costero, rotondas, luminarias, rellenos y conexiones pluviales y cloacales por un monto de unos USD 3,2 MM.

### Oficinas:

#### **Polo Dot Etapas 2 y 3 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

Estas dos parcelas de 6.400 m2 cada una y con factibilidad constructiva de 38.400 m2, conforman actualmente una importante reserva de tierra en conjunto con un terreno donde se proyecta la ampliación de Dot Baires Shopping. Como resultado de importantes desarrollos, la intersección de Av. General Paz y Panamericana ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años. En abril de 2018 ambas parcelas se unificaron en una única de 12.800 m2.

#### **Edificio Coronel Diaz y Beruti – Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

En febrero de 2022 la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, propiedad de la Sociedad, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.386,63 m2, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m2 y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158.647.620, el cual fue abonado en su totalidad.

A la fecha, se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

#### **Terreno Intercontinental Plaza II – Ciudad Autónoma de Buenos Aires**

En el corazón del barrio de Monserrat, a escasos metros de la avenida más importante de la ciudad y del centro financiero, se encuentra el complejo Intercontinental Plaza conformado por una torre de oficinas y el exclusivo Hotel Intercontinental. En el actual terreno de 6.135 m2 es factible la construcción de una segunda torre de oficinas de 19.600 m2 y 25 pisos que complementaría a la actualmente emplazada en la intersección de las calles Moreno y Tacuarí.

### ***Otras Reservas de Tierra***

#### **Otras Tierras en Reserva – Pilar, Pontevedra, Terreno San Luis y Terreno Liao Liao**

Agrupamos aquí aquellos terrenos de importante superficie cuyo desarrollo no es viable en el corto plazo ya sea por sus actuales parámetros urbanísticos y zonificación, estatus jurídico o por falta de consolidación de su entorno inmediato. Este grupo totaliza alrededor de 3,3 millones de m2.

### Otros Activos

#### *Entretenimientos*

#### *La Rural (actividad ferial y centro de convenciones) y La Arena (concesión Directv Arena)*

En relación con la inversión en La Rural S.A., su actividad principal incluye la organización de congresos, ferias, exposiciones, eventos, viajes corporativos y de incentivo y es llevada a cabo por LRSA, tanto en el Predio Ferial de Palermo como en el “Centro de Exposiciones y Convenciones de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires” a través de una Unión Transitoria de Empresas que obtuvo, por licitación pública, la concesión de este predio por un plazo de 15 años y el “Punta del Este Convention and Exhibition Center”. IRSA posee una participación indirecta del 35%.

Ogden Argentina S.A (“OASA”), controlada indirectamente por IRSA en un 70%, posee una participación del 82,85% de “La Arena S.A.”, sociedad que desarrolló y explota el estadio conocido como “DirecTV Arena”, ubicado en el kilómetro 35,5 del ramal Pilar, Tortuguitas, en la provincia de Buenos Aires.

Durante este ejercicio tuvimos distintos momentos en relación con la vuelta a la actividad del negocio de la industria ferial y del entretenimiento después de los dos años de pandemia.

Durante el primer trimestre del ejercicio se mantuvo la prohibición de la realización de eventos y, a partir de septiembre 2021, a través de protocolos específicos, se retomó la actividad con limitaciones tanto de cantidad de público como de espacio bajo techo. Se iniciaron las exposiciones en La Rural y se generaron distintos eventos corporativos y congresos tanto en La Rural como en el Centro de Convenciones de Buenos Aires. A partir de marzo 2022 se liberaron todos los protocolos para la realización de eventos en su normalidad y de esta manera las operaciones de La Rural, del Centro de Convenciones de Buenos Aires y también la del CEC del Punta del Este estuvieron en condiciones de retomar su habitual desarrollo del negocio.

En el mes de abril, se realizó en La Rural la Feria del Libro de Buenos Aires y contó con elevada concurrencia de público y grandes resultados comerciales de los expositores.

#### *Otros*

#### *TGLT (real estate)*

TGLT es una compañía de construcción y real estate listada en ByMA, en la que, al 30 de junio de 2022, tenemos una participación del 27,82%. TGLT se dedica principalmente a la construcción de proyectos de terceros y desarrollo residencial en Argentina y Uruguay.

Con posterioridad al cierre de los estados financieros la compañía cambió su denominación a GCDI S.A.

#### *We are appa S.A. (continuadora de Pareto S.A.)*

Con fecha 8 de octubre de 2018, se constituyó la sociedad PARETO S.A., con el objeto social “diseño, programación y desarrollo de software, aplicaciones móviles y web”. Al 30 de junio de 2021, la compañía cuenta con un equipo de 45 personas y la participación de IRSA en We are appa alcanza el 93,63%.

La misión de We are appa es reducir al máximo las fricciones de la compra física aplicando data science e inteligencia artificial, conectando compradores y vendedores en una experiencia única.

Por medio de su aplicación ¡appa!, We are appa provee a shoppings y comercios un sistema de fidelización de clientes 100% digital por medio del cual estos pueden promover beneficios y descuentos, facilitando la experiencia de los consumidores en el mundo físico.



Durante el año, los usuarios de ¡appa! realizaron más de 900.000 transacciones en la plataforma incluyendo consumos en shoppings, uso de parking, y redención de beneficios de Corporate. De estas, se identificaron aproximadamente 242.000 transacciones de visitantes en los shoppings de IRSA, correspondientes a consumos por más de ARS 2.200 millones de 127.600 usuarios. Esta información permite a los equipos de los shoppings gestionar sus comunicaciones y acciones de una manera más eficaz y segmentada que redundará en mayor fidelización y atractivo de la propuesta de los shoppings hacia sus visitantes.

### **Avenida Inc.**

Al 30 de junio de 2022, la compañía poseía en forma indirecta un 4,1% de Avenida Inc, compañía dedicada al negocio de e-commerce.

### **Compara en casa**

Compara en casa es un broker digital de seguros que compara las pólizas de las principales aseguradoras en un solo lugar. Operan en Argentina, Brasil, México, Paraguay y Uruguay.

Al 30 de junio de 2022, la compañía poseía en forma indirecta el 14,87% de Comparaencasa S.A.

### **Segmento Financieros y Otros:**

#### ***Nuestra Inversión en Banco Hipotecario***

Al 30 de junio de 2022, éramos propietarios del 29,91% del Banco Hipotecario. Fundado en 1886 por el gobierno argentino y privatizado en 1999, Banco Hipotecario ha sido históricamente líder en préstamos hipotecarios en Argentina y proveedor de servicios de seguros hipotecarios y de préstamos hipotecarios. Todas sus operaciones están ubicadas en la Argentina, donde opera a través de una red nacional con 62 sucursales en las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Banco Hipotecario es un banco comercial inclusivo que brinda servicios de banca universal ofreciendo una amplia variedad de productos y actividades bancarias, incluyendo una amplia gama de préstamos personales y corporativos, depósitos, tarjetas de crédito y débito, y servicios financieros relacionados a particulares, pequeñas y medianas empresas ("PyME") y grandes empresas. A febrero de 2022, Banco Hipotecario ocupaba el decimosexto lugar entre los bancos privados del sistema financiero argentino en términos de activos totales y decimoséptimo lugar en términos de préstamos. Al 30 de junio de 2022, el patrimonio neto de Banco Hipotecario era de ARS 33.754,5 millones, sus activos consolidados eran de ARS 323.353,1 millones, y su resultado neto para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2022 fue de ARS 1.366,6 millones. Desde 1999, las acciones de Banco Hipotecario cotizan en la Bolsa de Comercio de Buenos Aires, en Argentina, y desde 2006 tiene un programa de nivel I de ADR.

La estrategia de negocio de Banco Hipotecario es continuar diversificando su cartera de préstamos. Los préstamos no hipotecarios del Banco al sector privado no financiero, en términos nominales, eran de ARS 36.851,0 al 31 de diciembre de 2019, de ARS 40.522,8 millones al 31 de diciembre de 2020, de ARS 48.760,9 millones al 31 de diciembre de 2021 y de ARS 51.480,9 millones al 30 de junio de 2022.

También, Banco Hipotecario ha diversificado sus fuentes de fondeo mediante el desarrollo de su presencia en el mercado de capitales local e internacional, así como también incrementando su base de depósitos. Su deuda financiera en el total del fondeo era de 12,6% al 30 de junio de 2022.

Sus subsidiarias incluyen a BACS Banco de Crédito y Securitización S.A., un banco especializado en banca de inversión, securitización y administración de activos, BHN Vida S.A., una compañía de seguros de vida, BHN Seguros Generales S.A., compañía de seguros de incendio para propietarios de viviendas.

## 4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES

### ***Agosto 2021: Emisión de Obligaciones Negociables***

El 26 de agosto de 2021, IRSA emitió Obligaciones Negociables en el mercado local por la suma total de USD 58,1 millones. A continuación, se detallan las principales características de la emisión:

- ON Clase XIII: denominadas en dólares y pagaderas en pesos al tipo de cambio aplicable por USD 58,1 millones a una tasa fija del 3,9%, con intereses pagaderos semestralmente. La amortización del capital será en tres cuotas, contadas desde la fecha de emisión: la primera por el 25% del valor nominal a los 24 meses, el 26 de agosto de 2023; la segunda por el 25% del valor nominal a los 30 meses, el 26 de febrero de 2024 y la tercera por el 50% del valor nominal en la fecha de vencimiento, el 26 de agosto de 2024. El precio de emisión fue de 100% del valor nominal.

Los fondos fueron destinados principalmente a refinanciar pasivos de corto plazo.

### ***Septiembre 2021: Inversión en Condor Hospitality Trust***

Con fecha 22 de septiembre de 2021, Condor Hospitality Trust S.A. ("Condor") firmó un acuerdo de venta de su portfolio de 15 hoteles en Estados Unidos con B9 Cowboy Mezz A LLC, una afiliada de Blackstone Real Estate Partners. Dicha venta fue aprobada por la Asamblea de accionistas de Condor llevada a cabo el 12 de noviembre de 2021 y se concretó el 19 del mismo mes por un valor de USD 305 millones. En ese marco, Condor anunció un Plan de Liquidación y Disolución, con la intención de distribuir ciertos ingresos netos de la venta de la cartera hotelera a los accionistas en una o más cuotas, el cual fue aprobado por la Asamblea de accionistas de Condor realizada el 1 de diciembre de 2021.

El 10 de diciembre de 2021, de acuerdo con el mencionado Plan, el Directorio de Condor aprobó la distribución de un dividendo especial de USD 7,94 por acción cuyo pago se efectuó el 30 de diciembre de 2021, correspondiéndole a IRSA una suma aproximada de USD 25,3 millones por su tenencia indirecta de 3.191.213 acciones ordinarias que, a la fecha de emisión de los estados financieros, ya fueron cobrados en su totalidad. A partir del 31 de diciembre de 2021, las acciones de Condor fueron retiradas de la cotización en NYSE. El 26 de agosto de 2022 la compañía emitió un comunicado informando que concluía el proceso de liquidación, pagando un dividendo de liquidación final de aproximadamente \$0.127 por acción ordinaria, a IRSA le correspondió aproximadamente USD 0,4 millones. El día 2 de septiembre se abonó el dividendo.

### ***Septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022: Ejercicio de Warrants***

En los meses de septiembre 2021, noviembre 2021, febrero 2022 y mayo 2022, ciertos tenedores de opciones han ejercido su derecho para adquirir acciones adicionales dándose de alta un total de 44.878 acciones ordinarias de la Sociedad, de valor nominal VN ARS 1. Como resultado de los mencionados ejercicios han ingresado a la Sociedad USD 19.387,3.

A partir del ejercicio de dichas opciones, la cantidad de acciones y el capital social de la Sociedad se incrementa a 810.879.553, y la nueva cantidad de opciones en circulación disminuye a 79.955.122.

### ***Octubre 2021: Asamblea General Ordinaria de Accionistas***

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad, que tuvo lugar el 21 de octubre de 2021, ha aprobado, entre otros, los siguientes puntos:

- Desafectar parcialmente la Reserva Especial por hasta la suma de ARS 30.693.399.903, importe que ajustado por inflación asciende a la suma de ARS 33.542.594.551, a efectos de absorber la totalidad de los resultados negativos acumulados al 30 de junio de 2021.
- Designación de miembros del directorio.
- Remuneraciones al directorio por el ejercicio fiscal finalizado el 30 de junio de 2021

### ***Noviembre 2021: Rescate ON Clase VII***

La Compañía rescató anticipadamente la totalidad de las Obligaciones Negociables Clase VII con vencimiento el día 21 de enero de 2022.

El rescate se llevó a cabo el día 25 de noviembre de 2021, de acuerdo con los términos y condiciones detallados en el Suplemento de Prospecto de las Obligaciones Negociables Clase VII.

El precio de rescate fue del 100% del valor nominal de cada Obligación Negociable Clase VII vigente y en circulación, más los intereses devengados e impagos, a la fecha fijada para el rescate.

### ***Noviembre y diciembre 2021: Venta de pisos en Della Paolera 261***

La Compañía vendió y transfirió cuatro pisos de altura media de la torre “261 Della Paolera” por una superficie total de aproximadamente 4.797 m<sup>2</sup> y 48 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción correspondiente a los tres pisos vendidos en noviembre fue de aproximadamente ARS 3.197 millones, equivalente a USD 32,0 millones (USD/m<sup>2</sup> 8.950), mientras que el precio del piso vendido en diciembre fue de aproximadamente USD 9,2 millones (USD/m<sup>2</sup> 7.560), incluida la obra de interiorismo. Ambas transacciones fueron abonadas en su totalidad.

### ***Diciembre 2021: Aprobación proyecto Costa Urbana***

Con fecha 21 de diciembre, se publicó la Ley en la cual la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprueba la Normativa para el desarrollo del predio de aproximadamente 70 hectáreas, propiedad de la Sociedad desde 1997, anteriormente conocido como “Solares de Santa María” y ubicado frente al Río de la Plata en la Costanera Sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al sudeste de Puerto Madero. La ley publicada otorga Nueva Norma, designada: “U73 - Parque público y Urbanización Costa Urbana”, que posibilita la combinación de usos diversos como viviendas, oficinas, comercios, servicios, espacios públicos, educación y entretenimiento.

La Sociedad dispondrá de una capacidad constructiva de aproximadamente 895.000 m<sup>2</sup>, lo que impulsará el crecimiento para los próximos años a través del desarrollo de proyectos de usos mixtos.

IRSA destinará el 71% de la superficie total del predio, es decir 50,8 hectáreas, al desarrollo de espacios verdes públicos y aportará tres parcelas adicionales, dos para el Fondo de Desarrollo Urbano Sostenible (FODUS) y uno para el Fideicomiso de Innovación, Ciencia y Tecnología del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al cual también aportará la suma de USD 2 millones en efectivo y la cantidad de 3.000.000 de bonos soberanos (AL35).

Asimismo, la Sociedad se encargará de las obras de infraestructura y vialidades en el predio y realizará las obras de espacio público aportando hasta un total de USD 40 millones junto con el mantenimiento de los espacios públicos cedidos por 10 años o hasta completar la suma adicional de USD 10 millones.

“Costa Urbana” cambiará la fisonomía de la Ciudad de Buenos Aires, dando vida a una zona no desarrollada y se emplazará en un predio excepcional por su dimensión, ubicación y conectividad, brindando a la Ciudad la posibilidad de



expandirse y recuperar el acceso a la costa del Río de la Plata con zonas de paseo, esparcimiento, espacios verdes, parques públicos y usos mixtos.

La valuación contable del predio a valor razonable asciende a la suma de aproximadamente ARS 89.308,6 millones al 30 de junio de 2022.

### ***Enero 2022: Designación de nuevo Director Titular***

El 31 de enero de 2022, el Directorio resolvió designar al Sr. David Williams, director suplente de la Compañía desde el 12 de diciembre de 2019, para que asuma el carácter de director titular en reemplazo del Sr. Marcos Oscar Moisés Fischman y hasta el vencimiento del mandato el 30 de junio de 2022.

### ***Febrero 2022: Gerencia de Primera Línea***

Conforme lo resuelto por el directorio el día 9 de febrero de 2022, la Compañía informó la nómina actualizada de la Gerencia de Primera Línea:

Nombre	Cargo
Eduardo S. Elsztain	Gerente General
Arnaldo Jawerbaum	Gerente de Operaciones
Jorge Cruces	Gerente de Inversiones
Matias Gaivironsky	Gerente de Administración y Finanzas

### ***Febrero y abril 2022: Subasta y Adjudicación Inmueble Beruti***

En febrero 2022, la Compañía compró por subasta pública del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante "GCABA") un inmueble ubicado en Beruti esquina a la Av. Coronel Díaz, frente al centro comercial Alto Palermo, en uno de los principales corredores comerciales de la ciudad, en el barrio de Palermo. Dicho inmueble fue adjudicado en el mes de abril de 2022.

La propiedad, construida en un terreno con una superficie de aproximadamente 2.386,63 m<sup>2</sup>, consta de planta baja, seis niveles superiores, subsuelo y una superficie cubierta total de aproximadamente 8.136,85 m<sup>2</sup> y cuenta con potencial de expansión a futuro. El precio de compra fue de ARS 2.158.647.620, el cual fue abonado en su totalidad.

A la fecha, se firmó la escritura traslativa de dominio y, en forma simultánea, un contrato de comodato con el GCABA manteniendo este último la tenencia del inmueble a título gratuito por un plazo de hasta 30 meses, de acuerdo con las condiciones pactadas en la subasta.

### ***Marzo 2022: Venta de pisos en Della Paolera 261***

Durante el mes de marzo, la Compañía vendió y transfirió cinco pisos de altura media de la torre "261 Della Paolera" por una superficie total de aproximadamente 5.920 m<sup>2</sup> y 54 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción correspondiente a los tres pisos vendidos el 10 de marzo fue de aproximadamente ARS 3.433 millones (USD 31,6 millones), mientras que el precio de los dos pisos vendidos el 29 de marzo fue de aproximadamente ARS 2.257 millones (USD 20,4 millones). Ambas transacciones fueron abonadas en su totalidad.

### ***Marzo 2022: Programa de Recompra de Acciones***

Con fecha 11 de marzo de 2022, el Directorio aprobó los siguientes términos y condiciones para la adquisición de acciones propias emitidas por la Sociedad, en los términos del art. 64 de la Ley 26.831 y las normas de la CNV:

- Monto máximo a invertir: Hasta ARS 1.000 millones.
- Cantidad máxima de acciones objeto de la adquisición: hasta el 10% del capital social de la Sociedad, de conformidad con lo establecido por las normas aplicables.
- Limite diario para las operaciones en el mercado: conforme lo dispuesto por la reglamentación, será de hasta el 25% del volumen promedio de transacción diaria que hayan experimentado las acciones de la Sociedad, conjuntamente en los mercados que cotiza, durante los 90 días hábiles anteriores.
- Precio a pagar por las acciones: hasta un máximo de ARS 140 por acción y hasta un máximo de USD 7,00 por ADS.
- Plazo en el que las adquisiciones se llevarán a cabo: hasta 120 días posteriores a la publicación del acta, sujeto a cualquier renovación o extensión del plazo, las que serán informadas al público inversor.
- Origen de los Fondos: Las adquisiciones se realizarán con ganancias realizadas y líquidas pendientes de distribución de la Compañía.

Para la toma de tal decisión, se ha considerado la coyuntura económica y de los mercados, así como el descuento que tiene el precio actual de cotización de las acciones en relación al valor razonable de los activos, determinado por valuadores independientes, y tiene como objetivo contribuir al fortalecimiento de las acciones en el mercado y reducir las fluctuaciones en el valor de cotización que no refleja el valor ni la realidad económica que tienen los activos en la actualidad, resultando ello en desmedro de los intereses de los accionistas de la Sociedad.

### ***Abril 2022: Venta del Edificio República***

La Compañía vendió en bloque el 100% del edificio "República", próximo a la zona Catalinas Norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La torre consta de 19.885 m2 de área bruta locativa en 20 pisos de oficinas y 178 unidades de cocheras.

El precio de la transacción fue de USD 131,8 millones (USD/m2 6,629) y ha sido abonado aproximadamente el 80% en efectivo, es decir USD 105,1 millones o ARS 11.944,8 millones, y el importe restante con la entrega de un predio de 46 hectáreas ubicado sobre la Autopista Bs. As. – La Plata en el partido de Quilmes, provincia de Buenos Aires. Dicho predio cuenta con Normativa Aprobada e indicadores urbanísticos para desarrollar un emprendimiento de usos mixtos con una capacidad constructiva de aproximadamente 521.400 m2.

### ***Julio 2022: Canje ON Clase II - Normativa BCRA "A" 7466***

El 6 de julio de 2022, la compañía concretó la operación de canje de la ON Clase II con un valor nominal de USD 360 millones, originalmente emitidas por IRSA CP. El valor nominal de Obligaciones Negociables Existentes presentadas y aceptadas al Canje fue de aproximadamente USD 238,985 millones, lo que representa un 66,38% de aceptación.

-Opción A: El 60,83% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción A. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 493,18 en efectivo y USD 514,42 en Obligaciones Negociables Clase XIV.

-Opción B: El 39,17% de las obligaciones negociables fueron licitadas bajo la Opción B. Por cada USD 1.000 ofertados, el tenedor recibió USD 1.030 de Obligaciones Negociables Clase XIV.

- ON Clase XIV:
  - Valor nominal emitido: USD 171,2 millones.
  - Fecha de emisión y liquidación: 8 de julio de 2022.
  - Precio de emisión: 100% del valor nominal (a la par).
  - Fecha de vencimiento: Amortizaciones anuales de 17,5% en 2024 - 2027 y 30% en 2028.
  - Tasa de interés Fija Nominal Anual: 8,75%.
  - Fechas de pago de intereses: Los intereses se pagarán semestralmente por período vencido a partir del 22 de diciembre de 2022.
  - Ley New York

En la fecha de liquidación del canje, se realizó la cancelación parcial de las ON Clase II, quedando un monto en circulación de USD 121 millones.

### ***Julio 2022: Extensión del Programa de Recompra de Acciones***

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el día 12 de julio de 2022, el Directorio de la Sociedad ha resuelto extender por el plazo de 120 (ciento veinte) días a contar a partir del día siguiente a la fecha de publicación de la información en el Boletín Diario de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires (“BCBA”), el programa de recompra de acciones propias que fuera aprobado por resolución del órgano de administración en fecha 11 de marzo de 2022, manteniéndose vigentes los restantes términos y condiciones establecidos para la adquisición de acciones propias que fueran comunicados oportunamente al público inversor.

A la fecha, la Compañía ha recomprado acciones equivalentes a un total de 8.495.623 acciones ordinarias que representan aproximadamente un 87,76% del programa aprobado y el 1% del total del capital social.

### ***Agosto 2022: Venta de piso en Della Paolera 261***

Con posterioridad al cierre del ejercicio, el 17 de agosto, la Compañía vendió y transfirió un piso de la torre “200 Della Paolera” por una superficie total de aproximadamente 1.184 m<sup>2</sup> y 8 unidades de cocheras ubicadas en el edificio.

El precio de transacción fue de aproximadamente USD 12,6 millones (USD 10.600/m<sup>2</sup>), los cuales fueron abonados en su totalidad.

## **5. MARCO NORMATIVO**

### **Regulación y Supervisión Gubernamental**

Las leyes y regulaciones que guían la adquisición y transferencia de propiedades inmuebles, así como también ordenanzas municipales de zonificación, son aplicables al desarrollo y operación de nuestras propiedades.

Actualmente, la ley argentina no regula de forma específica a los contratos de alquiler en centros comerciales. Como nuestros alquileres en centros comerciales generalmente difieren de los alquileres comerciales ordinarios, hemos creado provisiones que regulan la relación con los locatarios de nuestros centros comerciales.

### **Locaciones**

La legislación argentina impone ciertas restricciones a los propietarios, que incluyen lo siguiente:

- Se establece un plazo de locación mínimo de tres años para todos los destinos, excepto casos puntuales como sedes de embajadas, consulados u organismos internacionales, habitación con muebles destinada a turismo por plazos menores a tres meses, guarda de cosas, exposición u oferta de cosas en predio ferial o cuando tengan por objeto el cumplimiento de una finalidad determinada expresada en el contrato y que debe normalmente cumplirse en el plazo menor pactado.

### **Limitaciones a los términos de la locación**

Conforme al Código Civil y Comercial de la Nación los plazos de la locación no pueden exceder los cincuenta años para cualquier destino (habitacional máximo es de veinte años). Por lo general, los plazos de duración de nuestros contratos de locación oscilan entre los 3 y los 10 años.

### Derecho de resolución anticipada

El Código Civil y Comercial de la Nación dispone que los locatarios de inmuebles con destino que no sean de vivienda pueden resolver anticipadamente los contratos de locación a partir de los primeros seis meses de iniciada la locación. Esta resolución está sujeta a penalidades que oscilan entre un mes y un mes y medio de alquiler. Si el locatario resuelve el contrato durante el primer año de la locación, la penalidad es de un mes y medio de alquiler y si la resolución se produce con posterioridad al primer año de locación, la penalidad es de un mes de alquiler.

### Otros

La mayoría de nuestras locaciones disponen que los locatarios paguen la totalidad de los gastos e impuestos vinculados a la propiedad en proporción a sus respectivas superficies alquiladas. Sin perjuicio de ello, conforme la última reforma introducida al art. 1209 del Código Civil y Comercial de la Nación, el locatario no tiene a su cargo el pago de las cargas y contribuciones que gravan la cosa ni las expensas comunes extraordinarias. En el caso de un incremento significativo en el monto de tales gastos e impuestos, el gobierno argentino podría responder a presiones políticas para intervenir mediante la reglamentación de esta práctica, en consecuencia, afectando en forma negativa nuestros ingresos por alquileres. Si bien el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación permite al locador, en caso de falta de pago de los alquileres, proceder al cobro de los mismos mediante un “procedimiento de ejecución”, existe numerosa jurisprudencia que sostiene que los contratos de locación de shopping center no cumplen con los requisitos exigidos por la ley vigente para ser cobrados por el procedimiento de ejecución. En aquellos casos en los que se hace lugar al procedimiento de ejecución, los deudores tienen menos defensas a su alcance para impedir la ejecución, haciendo que estos procedimientos sean sustancialmente más breves que los ordinarios. En los procedimientos de ejecución el origen de la deuda no se discute, el juicio se concentra en las formalidades del instrumento de deuda en sí. El citado Código Procesal también permite procedimientos especiales de desalojo que se llevan a cabo del mismo modo que los procedimientos ordinarios. El Código Civil y Comercial de la Nación impone una intimación al locatario a que abone lo adeudado en caso de incumplimiento en forma previa al desalojo que no puede ser menor a diez días para las locaciones con destino habitacional, y no impone limitación alguna ni plazo mínimo de intimación para el resto de los destinos. Sin embargo, históricamente los extensos expedientes judiciales y los numerosos obstáculos procesales han dado como resultado demoras significativas en los procedimientos de desalojo que en general llevan de seis meses a dos años desde la fecha de iniciación de las acciones legales hasta la fecha real de desalojo.

### Desarrollo y Utilización del Terreno

Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Nuestras actividades inmobiliarias están sujetas a varias reglamentaciones municipales en materia de planeamiento urbano, construcción, habitación y medio ambiente. En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en donde se encuentran ubicadas la gran mayoría de nuestras propiedades inmuebles, el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires generalmente restringe la densidad y uso de la propiedad y controla las características físicas de las mejoras realizadas a la propiedad, tales como altura, diseño, resaltes y salientes, a fin de que cumplan con la política de paisaje urbano de la ciudad. La repartición administrativa a cargo del Código de Planeamiento Urbano es la Secretaría de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires complementa al Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y reglamenta el uso estructural y el desarrollo de la propiedad en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires exige a los constructores y diseñadores la presentación de solicitudes para obtener permisos de construcción, incluyendo la remisión a la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de los planos de arquitectura para su revisión a fin de asegurar el cumplimiento con los códigos antes mencionados.

Creemos que la totalidad de nuestras propiedades inmobiliarias cumplen con la totalidad de las leyes, ordenanzas y reglamentaciones pertinentes.

### Venta y Titularidad

*Ley de Pre horizontalidad.* La Ley de Pre horizontalidad N°19.724 fue derogada por la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación, el día 1 de agosto de 2015. La nueva normativa vigente dispone que para la celebración de contratos sobre unidades construidas o a construirse bajo el régimen de la propiedad horizontal, el titular de dominio debe constituir un seguro en favor de los futuros adquirentes para el riesgo de fracaso de la operación de acuerdo con lo convenido por cualquier razón. El incumplimiento de la obligación impuesta precedentemente priva al titular de dominio de todo derecho contra el adquirente –como el exigir el pago de las cuotas que se adeuden- a menos que cumpla íntegramente con sus obligaciones, pero no priva al adquirente de sus derechos contra el enajenante.

*Ley de Protección del Discapacitado.* La Ley de Protección del Discapacitado N°22.431, sancionada el 20 de marzo de 1981, según sus modificaciones posteriores, dispone que, respecto de la construcción y renovación de edificios, las obstrucciones al acceso deben ser eliminadas para posibilitar el acceso de individuos discapacitados. En la construcción de edificios públicos, se deben disponer entradas, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios construidos con anterioridad a la sanción de la Ley de Protección del Discapacitado deben ser adaptados a fin de proporcionar accesos, vías de paso e instalaciones adecuadas para individuos con discapacidad motriz.

Los edificios pre-existentes, que debido a su diseño arquitectónico no puedan ser adaptados para el uso de individuos con discapacidad motriz, están exentos del cumplimiento de estos requisitos.

La Ley de Protección del Discapacitado establece que los edificios residenciales deben garantizar el acceso a individuos con discapacidad motriz a ascensores y pasillos. Los requisitos de arquitectura diferencial se refieren a senderos, escaleras, rampas y estacionamiento.

*Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas.* La Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes N°14.005, según fuera modificada por Ley N°23.266 y por el Decreto N°2015/85, impone una serie de requisitos a los contratos de venta de parcelas fraccionadas en lotes relativos, entre otros, al precio de venta que se paga en cuotas y la escritura, que no se entrega hasta el pago final. Las disposiciones de esta ley exigen, entre otros requisitos, lo siguiente:

La inscripción de la intención de vender la propiedad en lotes subdivididos en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción de la propiedad. Solamente se podrá efectuar la inscripción en relación con propiedades no hipotecadas. Las propiedades hipotecadas solamente se pueden inscribir cuando el acreedor acuerde dividir la deuda de acuerdo con los lotes subdivididos. Sin embargo, los acreedores pueden verse judicialmente obligados a acordar la división.

La inscripción preliminar en el Registro de la Propiedad Inmueble del instrumento de compra es dentro de los 30 días de la celebración de los contratos.

Una vez inscripta la propiedad, la venta en cuotas no puede ser llevada a cabo de forma inconsistente con la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes, a menos que el vendedor inscriba su decisión de desistir de la venta en cuotas ante el Registro de la Propiedad Inmueble. En el caso de controversia respecto de la titularidad entre el comprador y terceros acreedores del vendedor, el comprador en cuotas que ha fehacientemente inscripto el instrumento de compraventa obtendrá la escritura del terreno. Además, el comprador puede exigir la transmisión del título de propiedad cuando se ha pagado por lo menos el 25% del precio de compra, si bien el vendedor puede exigir una hipoteca para garantizar el pago del saldo del precio de compra.

Una vez formalizado el pago del 25% del precio de compra o la realización de mejoras en la propiedad equivalentes a por lo menos el 50% del valor de la propiedad, la Ley de Venta de Inmuebles Fraccionados en Lotes en Cuotas prohíbe

la rescisión del contrato de compraventa por incumplimiento del comprador en el pago del saldo del precio de compra. Sin embargo, en ese caso, el vendedor puede iniciar acciones conforme a cualquier hipoteca sobre la propiedad.

### Otras Reglamentaciones

*Relación de Consumo. Defensa del Consumidor o Usuario Final.* La Constitución de la Nación Argentina establece expresamente, en su artículo 42, que los consumidores y usuarios de bienes y servicios tienen derecho, en la relación de consumo, a la protección de su salud, seguridad e intereses económicos. La Ley de Defensa del Consumidor N°24.240, juntamente con sus modificatorias, regula varias cuestiones en materia de protección de los consumidores y usuarios finales, en el marco de una relación de consumo, en el acuerdo y en la celebración de contratos.

La Ley de Defensa del Consumidor, como así también el Código Civil y Comercial de la Nación en su parte pertinente, tienen como finalidad reglamentar el derecho constitucional reconocido en beneficio de la parte más débil en una relación de consumo y prevenir potenciales abusos derivados de la posición de negociación más fuerte de los proveedores de productos y servicios en una economía de mercado en donde abundan los contratos de formulario tipo o de adhesión a cláusulas generales predispuestas.

Por ello, la Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación consideran que ciertas disposiciones contractuales incluidas en los contratos celebrados con consumidores o usuarios finales son nulas e inaplicables, incluyendo las que:

- desnaturalicen las obligaciones o limiten la responsabilidad por daños;
- impliquen una renuncia o restricción de los derechos de los consumidores y ampliación de los derechos del vendedor; e
- impongan la inversión de la carga de la prueba en perjuicio del consumidor.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor impone penalidades que pueden ser impuestas en forma independiente o conjunta y que van desde un apercibimiento, una multa de entre ARS 100 hasta ARS 5.000.000, el decomiso de mercaderías, la clausura del establecimiento por un plazo de hasta TREINTA (30) días, la suspensión de hasta 5 años en los registros de los proveedores del Estado, hasta la pérdida de concesiones, privilegios, regímenes impositivos o crediticios especiales de que gozare el sancionado.

La Ley de Defensa del Consumidor y el Código Civil y Comercial de la Nación, definen a los consumidores o usuarios finales como las personas humanas o personas jurídicas que adquieren o utilizan bienes o servicios, a título oneroso o gratuito, para uso final o para su propio beneficio o el beneficio de su familia o grupo social. Asimismo, ambas normas entienden que quedan equiparados a los consumidores, quienes, sin ser parte en una relación de consumo, como consecuencia o en ocasión de ella adquieren o utilizan bienes o servicios, en forma gratuita u onerosa, para su uso final en beneficio propio, para el de su familia o su grupo social.

Además, la Ley de Defensa del Consumidor define a los proveedores de bienes y servicios como los individuos o personas jurídicas, tanto públicas como privadas, que, en forma profesional, aunque sea ocasionalmente, producen, importan, distribuyen o comercializan bienes o prestan servicios a consumidores o usuarios.

El Código Civil y Comercial de la Nación define al contrato de consumo como aquel que es celebrado entre un consumidor o usuario final con una persona humana o jurídica que actúe profesional u ocasionalmente o con una empresa productora de bienes o prestadora de servicios, pública o privada, que tenga por objeto la adquisición, uso o goce de los bienes o servicios por parte de los consumidores o usuarios, para su uso privado, familiar o social.

Es importante destacar que la protección normativa otorgada al consumidor y usuario final abarca a toda la etapa de la relación de consumo (desde la oferta misma del producto o servicio) y no solamente a la contractual, como así también a las consecuencias de esta última.

Asimismo, la ley de Defensa del Consumidor establece un sistema de responsabilidad solidaria que implica que, por el daño provocado al consumidor, cuando éste resulte del vicio o riesgo de la cosa o de la prestación del servicio, responderán el productor, el fabricante, el importador, el distribuidor, el proveedor, el vendedor y quien haya puesto su marca en la cosa o servicio.

La Ley de Defensa del Consumidor excluye los servicios prestados por profesionales liberales que requieran para su ejercicio título universitario y matrícula otorgada por organizaciones profesionales reconocidas oficialmente o por autoridad gubernamental. Sin embargo, la Ley regula la publicidad que promueven los servicios de dichos profesionales.

La Ley de Defensa del Consumidor determina que la información incluida en la oferta dirigida a posibles consumidores indeterminados obliga al oferente durante el período en el cual la oferta tiene lugar y hasta su revocación pública. Además, determina que las especificaciones incluidas en la publicidad, anuncios, prospectos, circulares u otros medios, obligan al oferente y se consideran parte del contrato celebrado con el consumidor.

Por medio de la Resolución N°104/05 de la Secretaría de Coordinación Técnica del Ministerio de Economía de la Nación, se incorporó a la Ley de Protección del Consumidor la Resolución N°21/2004 del Grupo Mercado Común del Mercosur que exige que todos aquellos que realicen actividades comerciales en Internet (*e-business*) deben revelar de forma precisa y clara las características de los productos y/o servicios ofrecidos y los términos y condiciones de venta. La falta de cumplimiento de los términos de la oferta se considera una negativa injustificada a vender y da lugar a sanciones.

En fecha 17 de septiembre de 2014, una nueva Ley de Defensa del Consumidor fue aprobada por el Congreso Argentino, la Ley N°26.993. La misma, conocida como "Sistema para la Resolución de Conflictos en las Relaciones de Consumo", estableció la creación de nuevos procedimientos administrativos y judiciales para esta área del Derecho. Crea así un sistema administrativo de dos instancias: el Servicio de Conciliación Previa en las Relaciones de Consumo (COPREC) y la Auditoría en las Relaciones de Consumo, y una serie de juzgados dedicados a resolver conflictos entre consumidores y productores de bienes y servicios (Fuero Judicial Nacional de Consumo). Para presentar un reclamo, el monto del mismo no debe superar una suma fija equivalente a 55 salarios mínimos vitales y móviles, los cuales son determinados por el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Es obligatorio presentar el reclamo ante la dependencia administrativa. En el caso que no se llegue a un acuerdo entre las partes, el demandante puede presentar su reclamo ante un juez. El sistema administrativo de Conciliación Previa de conflictos en materia de consumo (COPREC) se encuentra vigente. No así el fuero judicial nacional de consumo, cuyas competencias fueron transferidas al ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, creándose el Fuero en lo Contencioso Administrativo, Tributario y de las Relaciones de consumo de la Ciudad de Buenos Aires y sancionando la ley 6407 por la cual se creó el Código Procesal para la Justicia en las Relaciones de Consumo de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentra vigente, atribuyéndose competencia a dicho fuero para todos los conflictos en materia de consumo que se susciten en la Ciudad de Buenos Aires. Se espera que una porción considerable de los reclamos que sean interpuestos contra nosotros sean probablemente resueltos en el marco del mencionado sistema, sin olvidar la plena vigencia de las distintas instancias de reclamos administrativos existentes en los ámbitos provinciales que se mantienen vigentes, ante donde también podrán quedar radicados posibles reclamos relacionados con la materia.

*Ley de Defensa de la Competencia*, La Ley N°25.156, y sus modificatorias, previene las prácticas monopólicas y exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas supere en Argentina la suma de ARS 200 millones, en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la Comisión Nacional de Defensa de la Competencia (en adelante, la "CNDC") para su aprobación. La solicitud de aprobación puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma.

Cuando se presenta una solicitud de aprobación, la CNDC podrá (i) autorizar la transacción; (ii) supeditar la transacción al cumplimiento de ciertas condiciones, o (iii) rechazar la autorización.

*Ley de Defensa de la Competencia.* La Ley N° 27.442 y su decreto reglamentario, tiene por finalidad prevenir y sancionar las conductas contrarias a la competencia; también exige autorización administrativa para operaciones que, conforme a la Ley de Defensa de la Competencia, constituyen concentración económica. Conforme a esta ley, las fusiones, transferencias de fondo de comercio, adquisiciones de bienes o derechos sobre acciones, capital u otros valores convertibles, u operaciones similares por las cuales el comprador adquiere el control o tiene influencia significativa en una sociedad, son consideradas una concentración económica. Cuando una concentración económica involucra a una o más sociedades y el volumen de negocio total del conjunto de empresas afectadas, concepto que incluye al grupo adquirente y a la empresa, grupo o activos objeto de la adquisición pero excluye a las empresas del grupo vendedor, supere en Argentina 100 millones de unidades móviles que, conforme la Resolución N° 35/2022 de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo publicada en el Boletín Oficial con fecha 2 de febrero de 2022, equivale a la suma de ARS 8.345.000.000 (en vista de que el valor actualizado de cada unidad móvil se fijó en ARS 83,45), en ese caso la concentración respectiva debe ser remitida a la CNDC para su análisis y autorización. Se entiende por “volumen de negocios total” los importes resultantes de la venta de productos, de la prestación de servicios realizados, y los subsidios directos percibidos por las empresas afectadas durante el último ejercicio que correspondan a sus actividades ordinarias, previa deducción de los descuentos sobre ventas, así como del impuesto sobre el valor agregado y de otros impuestos directamente relacionados con el volumen de negocios.

La solicitud de autorización puede ser presentada con anterioridad a la operación o dentro de una semana de finiquitada la misma. Una vez que haya transcurrido 1 año desde la puesta en funcionamiento de la nueva Autoridad Nacional de la Competencia, el pedido de la autorización sólo podrá presentarse en forma previa y no se podrá concretar la toma de control sino hasta que esté otorgada, en forma expresa o tácita.

Cuando se presenta una solicitud de autorización, la CNDC podrá (i) autorizar la transacción; (ii) supeditar la autorización de la transacción al cumplimiento de ciertas condiciones, o (iii) rechazar la autorización.

La Ley de Defensa de la Competencia establece que las concentraciones económicas en las cuales (i) el monto de la operación y (ii) el valor de los activos absorbidos, adquiridos, transferidos o controlados en la Argentina, no exceden, cada uno de ellos, los 20 millones de unidades móviles que, conforme la citada Resolución de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, representan ARS 1.669.000,000, se encuentran exentas de la necesidad de autorización administrativa. Sin perjuicio de lo que antecede, cuando las operaciones de concentración efectuadas por las empresas involucradas exceden los 20 millones de unidades móviles durante los 12 meses previos a la operación de que se trate o los 60 millones de unidades móviles en los 36 meses previos (que, conforme dicha Resolución de la Secretaría de Comercio Interior del Ministerio de Desarrollo Productivo, equivalen a la suma de ARS 5.007.000.000), estas operaciones deben ser notificadas a la CNDC.

Como nuestro volumen de ventas anual consolidado y el volumen de ventas anual consolidado de nuestra controlante excede los ARS 1.669.000,000, en los casos de concentraciones en la que seamos la parte adquirente debemos notificar a la CNDC acerca de toda concentración conforme lo dispuesto en la Ley de Defensa de la Competencia, , salvo que se trate de adquisiciones de: (i) empresas en las cuales ya tengamos más del 50% de las acciones, siempre que ello no implique un cambio en la naturaleza del control; (ii) acciones, bonos o debentures sin derecho a voto; (iii) empresas que no hayan registrado actividad en el país en el último año, sujeto a que sus actividades principales no sean coincidentes con las nuestras, pues estos supuestos son otras excepciones contempladas en el artículo 11 de dicha Ley.

*Medio Ambiente.* El desarrollo de nuestras actividades se encuentra sujeto a una serie de disposiciones nacionales, provinciales y municipales referentes al medio ambiente.

El artículo 41 de la Constitución Nacional, reformada en el año 1994, establece que todos los habitantes argentinos gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y tienen la obligación de



preservarlo. El daño ambiental generará prioritariamente la obligación de recomponer, según lo establezca la ley aplicable. Las autoridades proveerán a la protección de este derecho, a la utilización racional de los recursos naturales, a la preservación del patrimonio natural y cultural y de la diversidad biológica, y a la información y educación ambiental. El gobierno nacional debe establecer los presupuestos mínimos para la protección del medio ambiente en tanto que, las provincias y los municipios, establecen los presupuestos específicos y las normas regulatorias.

Con fecha 6 de noviembre de 2002, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.675 por medio de la cual se regularon los presupuestos mínimos para el logro de un medio ambiente sustentable, y la preservación y protección de la diversidad biológica, estableciendo los objetivos de la política ambiental.

Por medio de la Ley N° 25.675 se establecen las actividades que se encontrarán sujetas a un procedimiento de evaluación de impacto ambiental y ciertos requisitos para su realización. Asimismo, se establecen las responsabilidades y obligaciones que se generarán a través de la producción de un daño ambiental, estableciéndose en forma primaria el restablecimiento del medio ambiente al estado anterior, y en caso de no resultar técnicamente factible una indemnización sustitutiva. Dicha Ley también promueve la educación ambiental y prevé el cumplimiento de ciertas obligaciones mínimas de información que deberán brindar las personas físicas y jurídicas.

Con fecha 4 de agosto de 2004, el Congreso Nacional sancionó la Ley N° 25.916 por medio de la cual se establecieron los presupuestos mínimos de protección ambiental para la gestión integral de residuos domiciliarios, tanto residencial, como comercial e industrial. La ley denomina a la gestión ambiental como un conjunto de actividades interdependientes y complementarias entre sí, que conforman un proceso de acciones para el manejo de residuos domiciliarios (residencial, urbano, comercial y/o industrial, entre otros) con el objeto de proteger el ambiente y la calidad de vida de la población. La presente ley establece que la gestión integral de residuos domiciliarios se comprende de las siguientes etapas: generación, disposición inicial, recolección, transferencia, transporte, tratamiento y disposición final. Las autoridades competentes son determinadas por las jurisdicciones locales.

Adicionalmente, las Normas de la CNV requieren que la CNV sea informada de hechos de cualquier naturaleza y acontecimientos fortuitos que obstaculicen o puedan obstaculizar seriamente el desenvolvimiento de nuestras actividades, incluyendo hechos que generen o puedan generar afectaciones de importancia al ambiente, especificándose sus consecuencias.

La entrada en vigencia del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación ha incorporado como novedad el reconocimiento de los derechos de incidencia colectiva, dentro de los cuales podría contemplarse el derecho a un medio ambiente sano y equilibrado. En tal sentido, el Código Civil y Comercial de la Nación prescribe expresamente en su articulado que la ley no ampara el ejercicio abusivo de los derechos individuales cuando pudiera afectar al ambiente y a los derechos de incidencia colectiva en general.

### **Seguros**

En la Compañía mantenemos seguros contra todo riesgo para nuestros centros comerciales y otros edificios que cubren daño a la propiedad causado por incendio, actos de terrorismo, explosiones, pérdidas de gas, granizo, tormentas y vientos, terremotos, vandalismo, robo e interrupción de la actividad comercial. Además, tenemos un seguro de responsabilidad civil que cubre todo daño potencial a terceros o cosas causados como resultado del desarrollo de nuestros negocios a lo ancho y largo del territorio argentino. Cumplimos con todos los requisitos legales relativos a seguros obligatorios, incluyendo la cobertura requerida por la Ley de Riesgos del Trabajo, seguros de vida requeridos por convenios colectivos de trabajo y otros seguros exigidos por leyes y decretos. Nuestro historial de daños se limita a un único reclamo que fue realizado como resultado de un incendio en el Alto Avellaneda Shopping en marzo de 2006, cuya pérdida fue substancialmente recuperada de nuestros aseguradores. Estas pólizas de seguro tienen las especificaciones, límites y franquicias típicas del mercado que creemos que resultan adecuadas para los riesgos a los cuales estamos expuestos en nuestra operación diaria. También contratamos seguros de responsabilidad civil para cubrir la responsabilidad de nuestros directivos y oficiales corporativos.

### 6. SINTESIS DE LA INFORMACION CONTABLE Y OPERATIVA CONSOLIDADA

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación	30.06.22	30.06.21	Variación
	(en millones de pesos)														
Ingresos	25.593	16.585	9.008	(233)	(82)	(151)	6.725	4.830	1.895	-	(51)	51	32.085	21.282	10.803
Costos	(5.333)	(5.665)	332	91	115	(24)	(6.874)	(5.213)	(1.661)	-	-	-	(12.116)	(10.763)	(1.353)
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>20.260</b>	<b>10.920</b>	<b>9.340</b>	<b>(142)</b>	<b>33</b>	<b>(175)</b>	<b>(149)</b>	<b>(383)</b>	<b>234</b>	<b>-</b>	<b>(51)</b>	<b>51</b>	<b>19.969</b>	<b>10.519</b>	<b>9.450</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	12.328	(12.542)	24.870	1.322	(200)	1.522	-	-	-	-	-	-	13.650	(12.742)	26.392
Gastos generales y de administración	(5.327)	(5.049)	(278)	27	22	5	-	-	-	23	79	(56)	(5.277)	(4.948)	(329)
Gastos de comercialización	(2.242)	(2.477)	235	5	34	(29)	-	-	-	-	-	-	(2.237)	(2.443)	206
Otros resultados operativos, netos	28	(256)	284	-	(33)	33	56	176	(120)	(23)	(28)	5	61	(141)	202
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>25.047</b>	<b>(9.404)</b>	<b>34.451</b>	<b>1.212</b>	<b>(144)</b>	<b>1.356</b>	<b>(93)</b>	<b>(207)</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.166</b>	<b>(9.755)</b>	<b>35.921</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	466	(6.541)	7.007	(821)	(641)	(180)	-	-	-	-	-	-	(355)	(7.182)	6.827
<b>Ganancia / (Pérdida) del segmento</b>	<b>25.513</b>	<b>(15.945)</b>	<b>41.458</b>	<b>391</b>	<b>(785)</b>	<b>1.176</b>	<b>(93)</b>	<b>(207)</b>	<b>114</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.811</b>	<b>(16.937)</b>	<b>42.748</b>
Activos reportables	325.837	335.973	(10.136)	(1.939)	(2.481)	542	-	-	-	48.894	31.833	17.061	372.792	365.325	7.467
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(203.065)	(229.672)	26.607	(203.065)	(229.672)	26.607
<b>Activos / (pasivos) netos reportables</b>	<b>325.837</b>	<b>335.973</b>	<b>(10.136)</b>	<b>(1.939)</b>	<b>(2.481)</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(154.171)</b>	<b>(197.839)</b>	<b>43.668</b>	<b>169.727</b>	<b>135.653</b>	<b>34.074</b>

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2022 y 2021.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.	30.06.22	30.06.21	Var.
	(en millones de pesos)																	
Ingresos	17.334	8.727	8.607	3.041	4.401	(1.360)	746	1.271	(525)	4.300	1.510	2.790	172	676	(504)	25.593	16.585	9.008
Costos	(1.495)	(1.428)	(67)	(293)	(236)	(57)	(581)	(1.379)	798	(2.456)	(1.746)	(710)	(508)	(876)	368	(5.333)	(5.665)	332
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>15.839</b>	<b>7.299</b>	<b>8.540</b>	<b>2.748</b>	<b>4.165</b>	<b>(1.417)</b>	<b>165</b>	<b>(108)</b>	<b>273</b>	<b>1.844</b>	<b>(236)</b>	<b>2.080</b>	<b>(336)</b>	<b>(200)</b>	<b>(136)</b>	<b>20.260</b>	<b>10.920</b>	<b>9.340</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	553	(33.349)	33.902	(5.391)	9.088	(14.479)	17.106	11.658	5.448	-	-	-	60	61	(1)	12.328	(12.542)	24.870
Gastos generales y de administración	(2.862)	(2.348)	(514)	(341)	(685)	344	(1.058)	(1.164)	106	(730)	(699)	(31)	(336)	(153)	(183)	(5.327)	(5.049)	(278)
Gastos de comercialización	(847)	(740)	(107)	(78)	(307)	229	(922)	(1.145)	223	(340)	(231)	(109)	(55)	(54)	(1)	(2.242)	(2.477)	235
Otros resultados operativos, netos	(142)	(207)	65	(23)	(8)	(15)	(48)	(8)	(40)	(59)	(20)	(39)	300	(13)	313	28	(256)	284
<b>Ganancia / (Pérdida) operativa</b>	<b>12.541</b>	<b>(29.345)</b>	<b>41.886</b>	<b>(3.085)</b>	<b>12.253</b>	<b>(15.338)</b>	<b>15.243</b>	<b>9.233</b>	<b>6.010</b>	<b>715</b>	<b>(1.186)</b>	<b>1.901</b>	<b>(367)</b>	<b>(359)</b>	<b>(8)</b>	<b>25.047</b>	<b>(9.404)</b>	<b>34.451</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	-	(26)	26	-	-	-	466	(6.515)	6.981	466	(6.541)	7.007
<b>Ganancia / (Pérdida) del segmento</b>	<b>12.541</b>	<b>(29.345)</b>	<b>41.886</b>	<b>(3.085)</b>	<b>12.253</b>	<b>(15.338)</b>	<b>15.243</b>	<b>9.207</b>	<b>6.036</b>	<b>715</b>	<b>(1.186)</b>	<b>1.901</b>	<b>99</b>	<b>(6.874)</b>	<b>6.973</b>	<b>25.513</b>	<b>(15.945)</b>	<b>41.458</b>
Activos reportables	92.069	89.506	2.563	70.734	120.852	(50.118)	145.495	105.686	39.809	4.183	4.269	(86)	13.356	15.660	(2.304)	325.837	335.973	(10.136)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activos / (pasivos) netos reportables</b>	<b>92.069</b>	<b>89.506</b>	<b>2.563</b>	<b>70.734</b>	<b>120.852</b>	<b>(50.118)</b>	<b>145.495</b>	<b>105.686</b>	<b>39.809</b>	<b>4.183</b>	<b>4.269</b>	<b>(86)</b>	<b>13.356</b>	<b>15.660</b>	<b>(2.304)</b>	<b>325.837</b>	<b>335.973</b>	<b>(10.136)</b>

### Ingresos Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 98,6% pasando de ARS 8.727 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 17.334 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este aumento se debe a que durante el ejercicio finalizado el ejercicio 2021 se mantenía una política de apoyo a los locatarios en todos los centros comerciales, en donde, debido a la pandemia, no se facturaba el valor mensual asegurado (VMA) contractual sino un porcentaje sobre las ventas. En el presente ejercicio si bien esas políticas se mantuvieron en la primer parte del mismo, en el segundo semestre se evidenció una recuperación en los ingresos por alquiler, generando: (i) un aumento de ARS 3.365 millones en los ingresos por alquileres fijos; (ii) un incremento de ARS 6.005 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) un aumento de ARS 516 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por: (v) una disminución de ARS 1.279 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

**Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 30,9% pasando de ARS 4.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 3.041 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 30,8%, pasando de ARS 4.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.974 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 y a la venta del edificio República en el presente ejercicio.

**Ventas y desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 41,3% pasando de ARS 1.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 746 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

**Hoteles.** Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles aumentaron en 184,8% de ARS 1.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 4.300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por una mayor ocupación con el consiguiente incremento de ingresos. Con excepción del Hotel Llao Llao, aún Intercontinental y Libertador no alcanzan los porcentajes de ocupación prepandemia.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros disminuyeron en 74,6% pasando de ARS 676 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 172 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe, principalmente, a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones durante el ejercicio comparativo, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

### Costos Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 4,7%, pasando de ARS 1.428 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.495 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 84 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (ii) un aumento de ARS 37 millones en alquileres y expensas; y (iii) un aumento de ARS 14 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (iv) un menor cargo en concepto de amortizaciones y depreciaciones por ARS 45 millones; y (v) una disminución de ARS 36 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 16,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 8,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 24,2%, pasando de ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 293 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento en cargos por amortizaciones por ARS 39 millones; (ii) un mayor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 28 millones, (iii) un aumento en impuestos, tasas y contribuciones de ARS 24 millones, compensado por (iv) una disminución en el cargo por mantenimiento de ARS 15 millones y (v) un menor cargo en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 14 millones. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 5,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 57,9%, pasando de ARS 1.379 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 581 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios por ARS 770 millones; (ii) una disminución de ARS 35 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; y (iii) una disminución de ARS 19 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por (iv) un aumento en alquileres y expensas por ARS 17 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 108,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 77,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Hoteles.** Los costos del segmento Hoteles aumentaron un 40,7%, pasando de ARS 1.746 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.456 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 275 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de ARS 244 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería; (iii) un incremento de ARS 148 millones en mantenimiento; y (iv) un aumento de ARS 56 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 57,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los costos del segmento Otros disminuyeron un 42,0%, pasando de ARS 876 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 508 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por el costo relacionado la venta de la casa de Stowe registrado en el ejercicio comparativo y también como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

### Ganancia bruta Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros Comerciales.** El resultado bruto del segmento Centros Comerciales aumentó en un 117,0%, pasando de una ganancia de ARS 7.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 15.839 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de las reaperturas de los centros comerciales en el presente ejercicio a diferencia del ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 el cual tuvo aperturas progresivas y con mayores restricciones. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, aumentó pasando del 83,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 91,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 34,0%, pasando de una ganancia de ARS 4.165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 2.748 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 94,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos aumentó un 252,8%, pasando de una pérdida de ARS 108 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 8,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 22,1% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Hoteles.** El resultado bruto del segmento Hoteles aumentó en un 881,4%, pasando de una pérdida de ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 1.844 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentó del 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 42,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 68,0%, pasando de una pérdida de ARS 200 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 336 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 29,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 195,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

### Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2022 vs Junio 2021

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, aumentó en ARS 26.392 millones, pasando de una pérdida neta de ARS 12.742 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 13.650 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, de acuerdo a la información por segmentos, pasó de una pérdida de ARS 12.542 millones (de la cual una pérdida de ARS 33.349 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 9.088 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 11.658 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 61 millones del segmento Otros) a una ganancia de ARS 12.328 millones (de la cual una ganancia de ARS 553 millones proviene de nuestro segmento Centros Comerciales; una pérdida de ARS 5.391 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 17.106 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 60 millones del segmento Otros)

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) una sólida recuperación real en la performance de los Centros Comerciales durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 y mejores perspectivas de ingresos a futuro, (ii) proyecciones macroeconómicas más favorables, y (iii) mejoras en los márgenes operativos, (iv) esto fue parcialmente compensado por un aumento de 100 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectados.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach"

(valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

### Gastos generales y de administración Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 21,9%, pasando de ARS 2.348 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 2.862 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 341 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) un aumento de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 168 millones; y (iii) un incremento de ARS 43 millones en gastos por viáticos, movilidad y librería; parcialmente compensado por; (iv) una disminución de ARS 37 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron de un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 16,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 50,2%, pasando de ARS 685 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 341 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución en honorarios a directores de ARS 149 millones; (ii) una disminución en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 130 millones; (iii) una reducción en cargos por mantenimiento por ARS 25 millones; (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 20 millones; y (v) menores cargos por alquileres y expensas por ARS 16 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron del 15,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 11,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 9,1%, pasando de ARS 1.164 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 1.058 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 91,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 141,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Hoteles.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron en un 4,4%, pasando de ARS 699 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 730 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como resultado de: (i) un aumento de ARS 28 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un incremento de ARS 13 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (iii) un aumento de ARS 9 millones en gastos bancarios; parcialmente compensados por (iv) una disminución de ARS 24 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, disminuyeron del 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 17,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros se incrementaron un 119,6%, pasando de ARS 153 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 336 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un aumento de ARS 171 millones en honorarios y retribuciones por servicios; y (ii) un incremento de ARS 28 millones en el cargo por impuestos, tasas y contribuciones.

### Gastos de comercialización Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 14,5%, pasando de ARS 740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 847 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento de ARS 303 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 170 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 326 millones en el cargo por deudores incobrables; y (iv) una reducción de ARS 40 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 4,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 74,6%, pasando de ARS 307 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 78 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 145 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una reducción de ARS 56 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 22 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) un menor cargo en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 6 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando de un 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 2,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 19,5%, pasando de ARS 1.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 922 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicha variación se generó como consecuencia de (i) una disminución de ARS 282 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por: (ii) un aumento de ARS 36 millones en el cargo por honorarios y retribuciones por servicios y (iii) un mayor cargo en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 29 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 123,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Hoteles.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles aumentaron un 47,2%, pasando de ARS 231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 340 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un incremento de ARS 118 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones y (ii) un incremento de ARS 28 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios; compensados parcialmente por (iii) una disminución de ARS 21 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iv) un menor cargo en concepto de alquileres y expensas por ARS 16 millones. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 7,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 1,9%, pasando de ARS 54 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a ARS 55 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 8,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 32,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

### Otros resultados operativos, netos Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales aumentaron un 31,4%, pasando de una pérdida neta de ARS 207 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 142 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 101 millones en intereses generados por activos operativos; (ii) un aumento de ARS 16 millones en honorarios por gerenciamiento, compensando parcialmente por (iii) un aumento de ARS 62 millones en juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas disminuyeron un 187,5%, pasando de una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 23 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de (i) un aumento en las bonificaciones generadas por activos operativos generando una variación de ARS 51 millones; parcialmente compensada por: (i) una disminución de ARS 19 millones en el cargo por donaciones; y (ii) una reducción de ARS 10 millones en el cargo por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 0,8% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron en un 500,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 48 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a: (i) un menor cargo por venta de subsidiarias ARS 60 millones debido a la venta de acciones de Manibil S.A. en el ejercicio comparativo; (ii) una disminución en los ingresos por honorarios por gerenciamiento por ARS 18 millones y (iii) un aumento en el cargo por juicios por ARS 16 millones, parcialmente compensados por: (iv) un menor cargo por donaciones por ARS 64 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 6,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Hoteles.** Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles disminuyeron en un 195,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 59 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por: (i) un mayor cargo en concepto de impuestos, tasas y contribuciones por ARS 118 millones; y (ii) un incremento en los honorarios y retribuciones por servicios por ARS 28 millones; parcialmente compensados por: (iii) una reducción de ARS 21 millones en concepto de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; y (iv) una disminución de ARS 16 millones en concepto de alquileres y expensas. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 1,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** Los otros resultados operativos netos de este segmento aumentaron un 2407,7%, pasando de una pérdida neta de ARS 13 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 300 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente debido a un recupero de honorarios por consultoría en Dolphin por ARS 184 millones y a registrarse ingreso por canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio presente ejercicio. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 1,9% negativo durante



el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a un 174,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

### Resultado operativo Junio 2022 vs Junio 2021

**Centros comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó un aumento del 142,7% pasando de una pérdida neta de ARS 29.345 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 12.541 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Oficinas.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 125,2%, pasando de una ganancia neta de ARS 12.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 3.085 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 14.479 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 278,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 101,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Ventas y desarrollos.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentó en un 65,1%, pasando de una ganancia neta de ARS 9.233 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 15.243 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, aumentó del 726,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 2.043,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Hoteles.** El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó un aumento del 160,3%, pasando de una pérdida neta de ARS 1.186 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 715 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se debe principalmente a una mayor ocupación de los Hoteles con el consiguiente incremento de ingresos, los cuales se vieron afectados en el ejercicio comparativo, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, al 16,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

**Otros.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 359 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida neta de ARS 367 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022. Dicho aumento se explica principalmente por un incremento en la pérdida bruta del segmento como también de los gastos de administración, compensado en parte por una mejora en los otros resultados operativos.

### Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2022 vs Junio 2021

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, aumentó un 95,1%, pasando de una pérdida neta de ARS 7.182 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 a una pérdida neta de ARS 355 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente originado por resultados positivos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 28,1%, pasando de una pérdida de ARS 641



millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 821 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el valor razonable de sus propiedades.

**Centros Comerciales.** En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

**Oficinas.** Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

**Ventas y desarrollos.** El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea.

**Hoteles.** Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

**Otros.** El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, aumentó un 107,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 6.515 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia neta de ARS 466 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en TGLT por ARS 2.783 millones positivo, Banco Hipotecario por ARS 2.113 millones positivo y New Lipstick por ARS 922 millones positivo.

### Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una ganancia de ARS 5.469 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 11.851 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022, lo cual se debe principalmente a resultados registrados por la variación del tipo de cambio y menores cargos en concepto de intereses perdidos.

### Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 35.540 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una pérdida de ARS 2.770 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

### Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descritos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una pérdida de ARS 61.641 millones (incluyendo una pérdida por operaciones discontinuas de ARS 14.633 millones) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, a una ganancia de ARS 34.892 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022.

A continuación, se presenta un resumen de las líneas de negocio del grupo y una conciliación entre el total del resultado operativo según la información por segmentos y el resultado operativo según estado de resultados por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

	Total información por segmentos			Negocios conjuntos			Expensas y FPC			Eliminaciones entre segmentos y activos / pasivos no reportables			Total estado de resultados / estado de situación financiera		
	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación	30.06.21	30.06.20	Variación
	(en millones de pesos)														
Ingresos	16.585	27.434	(10.849)	(82)	(150)	68	4.830	7.638	(2.808)	(51)	(54)	3	21.282	34.868	(13.586)
Costos	(5.665)	(6.725)	1.060	115	132	(17)	(5.213)	(7.956)	2.743	-	-	-	(10.763)	(14.549)	3.786
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>10.920</b>	<b>20.709</b>	<b>(9.789)</b>	<b>33</b>	<b>(18)</b>	<b>51</b>	<b>(383)</b>	<b>(318)</b>	<b>(65)</b>	<b>(51)</b>	<b>(54)</b>	<b>3</b>	<b>10.519</b>	<b>20.319</b>	<b>(9.800)</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(12.542)	83.728	(96.270)	(200)	(648)	448	-	-	-	-	-	-	(12.742)	83.080	(95.822)
Gastos generales y de administración	(5.049)	(5.527)	478	22	35	(13)	-	-	-	79	79	-	(4.948)	(5.413)	465
Gastos de comercialización	(2.477)	(3.029)	552	34	41	(7)	-	-	-	-	-	-	(2.443)	(2.988)	545
Otros resultados operativos, netos	(256)	29	(285)	(33)	42	(75)	176	149	27	(28)	(25)	(3)	(141)	195	(336)
<b>(Pérdida) / Ganancia operativa</b>	<b>(9.404)</b>	<b>95.910</b>	<b>(105.314)</b>	<b>(144)</b>	<b>(548)</b>	<b>404</b>	<b>(207)</b>	<b>(169)</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(9.755)</b>	<b>95.193</b>	<b>(104.948)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	(6.541)	17.367	(23.908)	(641)	420	(1.061)	-	-	-	-	-	-	(7.182)	17.787	(24.969)
<b>(Pérdida) / Ganancia del segmento</b>	<b>(15.945)</b>	<b>113.277</b>	<b>(129.222)</b>	<b>(785)</b>	<b>(128)</b>	<b>(657)</b>	<b>(207)</b>	<b>(169)</b>	<b>(38)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(16.937)</b>	<b>112.980</b>	<b>(129.917)</b>
Activos reportables	335.973	1.498.210	(1.162.237)	(2.481)	(1.704)	(777)	-	-	-	31.833	48.303	(16.470)	365.325	1.544.809	(1.179.484)
Pasivos reportables	-	(987.692)	987.692	-	-	-	-	-	-	(229.672)	(255.011)	25.339	(229.672)	(1.242.703)	1.013.031
<b>Activos / (pasivos) netos reportables</b>	<b>335.973</b>	<b>510.518</b>	<b>(174.545)</b>	<b>(2.481)</b>	<b>(1.704)</b>	<b>(777)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(197.839)</b>	<b>(206.708)</b>	<b>8.869</b>	<b>135.653</b>	<b>302.106</b>	<b>(166.453)</b>

A continuación, se presenta un análisis resumido de las líneas de negocio del grupo por los ejercicios finalizados el 30 de junio de 2021 y 2020.

	Centros comerciales			Oficinas			Ventas y desarrollos			Hoteles			Otros			Total		
	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.	30.06.21	30.06.20	Var.
	(en millones de pesos)																	
Ingresos	8.727	14.569	(5.842)	4.401	5.616	(1.215)	1.271	2.025	(754)	1.510	4.978	(3.468)	676	246	430	16.585	27.434	(10.849)
Costos	(1.428)	(1.401)	(27)	(236)	(192)	(44)	(1.379)	(1.825)	446	(1.746)	(3.066)	1.320	(876)	(241)	(635)	(5.665)	(6.725)	1.060
<b>Ganancia / (Pérdida) bruta</b>	<b>7.299</b>	<b>13.168</b>	<b>(5.869)</b>	<b>4.165</b>	<b>5.424</b>	<b>(1.259)</b>	<b>(108)</b>	<b>200</b>	<b>(308)</b>	<b>(236)</b>	<b>1.912</b>	<b>(2.148)</b>	<b>(200)</b>	<b>5</b>	<b>(205)</b>	<b>10.920</b>	<b>20.709</b>	<b>(9.789)</b>
Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	(33.349)	(5.185)	(28.164)	9.088	54.755	(45.667)	11.658	34.495	(22.837)	-	-	-	61	(337)	398	(12.542)	83.728	(96.270)
Gastos generales y de administración	(2.348)	(2.044)	(304)	(685)	(601)	(84)	(1.164)	(1.217)	53	(699)	(897)	198	(153)	(768)	615	(5.049)	(5.527)	478
Gastos de comercialización	(740)	(1.751)	1.011	(307)	(185)	(122)	(1.145)	(502)	(643)	(231)	(566)	335	(54)	(25)	(29)	(2.477)	(3.029)	552
Otros resultados operativos, netos	(207)	42	(249)	(8)	(20)	12	(8)	(111)	103	(20)	(49)	29	(13)	167	(180)	(256)	29	(285)
<b>(Pérdida) / Ganancia operativa</b>	<b>(29.345)</b>	<b>4.230</b>	<b>(33.575)</b>	<b>12.253</b>	<b>59.373</b>	<b>(47.120)</b>	<b>9.233</b>	<b>32.865</b>	<b>(23.632)</b>	<b>(1.186)</b>	<b>400</b>	<b>(1.586)</b>	<b>(359)</b>	<b>(958)</b>	<b>599</b>	<b>(9.404)</b>	<b>95.910</b>	<b>(105.314)</b>
Resultado por participación en negocios conjuntos y asociadas	-	-	-	-	-	-	(26)	-	(26)	-	-	-	(6.515)	17.367	(23.882)	(6.541)	17.367	(23.908)
<b>(Pérdida) / Ganancia del segmento</b>	<b>(29.345)</b>	<b>4.230</b>	<b>(33.575)</b>	<b>12.253</b>	<b>59.373</b>	<b>(47.120)</b>	<b>9.207</b>	<b>32.865</b>	<b>(23.658)</b>	<b>(1.186)</b>	<b>400</b>	<b>(1.586)</b>	<b>(6.874)</b>	<b>16.409</b>	<b>(23.283)</b>	<b>(15.945)</b>	<b>113.277</b>	<b>(129.222)</b>
Activos reportables	89.506	121.456	(31.950)	120.852	148.023	(27.171)	105.686	92.642	13.044	4.269	4.527	(258)	15.660	23.173	(7.513)	335.973	389.821	(53.848)
Pasivos reportables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Activos / (pasivos) netos reportables</b>	<b>89.506</b>	<b>121.456</b>	<b>(31.950)</b>	<b>120.852</b>	<b>148.023</b>	<b>(27.171)</b>	<b>105.686</b>	<b>92.642</b>	<b>13.044</b>	<b>4.269</b>	<b>4.527</b>	<b>(258)</b>	<b>15.660</b>	<b>23.173</b>	<b>(7.513)</b>	<b>335.973</b>	<b>389.821</b>	<b>(53.848)</b>

### Ingresos Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros Comerciales.** Los ingresos del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 40,1% pasando de ARS 14.569 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 8.727 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Esta disminución es debido principalmente al cierre de los centros comerciales como consecuencia de la pandemia de COVID, el cual tuvo más incidencia en el ejercicio 2021, generando: (i) una disminución de ARS 3.809 en los ingresos por alquileres fijos; (ii) una disminución de ARS 1.283 millones en los ingresos por alquileres contingentes; (iii) una disminución de ARS 930 millones en los ingresos por derechos de admisión; (iv) una disminución de ARS 669 millones en los ingresos por estacionamientos, parcialmente compensado por; (v) un aumento de ARS 813 millones en aplanamiento de alquileres escalonados.

**Oficinas.** Los ingresos del segmento Oficinas disminuyeron un 21,6% pasando de ARS 5.616 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 4.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La variación se explica principalmente por la disminución de los ingresos por alquiler en un 22,8%, pasando de ARS 5.567 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 4.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de un menor ingreso por alquileres debido a la venta del edificio Bouchard y la venta de los pisos del edificio Torre Boston durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los ingresos del segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 37,2% pasando de ARS 2.025 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.271 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Este segmento habitualmente varía significativamente de un ejercicio a otro debido a la no recurrencia de las diferentes operaciones de ventas realizadas por el Grupo a lo largo del tiempo.

**Hoteles.** Los ingresos provenientes de nuestro segmento Hoteles disminuyeron en 69,7% de ARS 4.978 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.510 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por una disminución en los ingresos que se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el ejercicio, debido al COVID 19.

**Otros.** Los ingresos del segmento Otros aumentaron en 174,8% pasando de ARS 246 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 676 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, lo cual se debe, principalmente, a la venta de la casa de Stowe a un precio de USD 3,45 millones, generando una ganancia de USD 0,3 millones.

### Costos Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros Comerciales.** Los costos del segmento Centros Comerciales aumentaron en un 1,9%, pasando de ARS 1.401 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.428 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 232 millones en alquileres y expensas y (ii) un aumento de ARS 39 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (iii) una disminución de ARS 230 millones en gastos por mantenimiento, reparaciones y servicios; (iv) una disminución de ARS 21 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 9,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 16,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los costos del segmento Oficinas se incrementaron un 22,9%, pasando de ARS 192 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por: (i) un aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal de ARS 16 millones; (ii) un aumento en cargos por mantenimiento por ARS 10 millones; (iii) un mayor cargo en

concepto de alquileres y expensas por ARS 9 millones; y (iv) un aumento de ARS 4 millones en el cargo por honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 3,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 5,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los costos asociados de nuestro segmento Ventas y desarrollos registraron una disminución del 24,4%, pasando de ARS 1.825 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.379 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021 debido principalmente a: (i) menores costos por venta de bienes y servicios generado por ARS 241 millones; (ii) menores cargos en concepto de honorarios y retribuciones por servicios por ARS 136 millones; (iii) un menor cargo en concepto de gastos por mantenimiento por ARS 33 millones y (iv) una disminución en el cargo por impuestos tasas y contribuciones por ARS 17 millones. Los costos del segmento Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, ascendieron de un 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 108,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los costos del segmento Hoteles disminuyeron un 43,1%, pasando de ARS 3.066 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.746 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de: (i) una disminución de ARS 564 millones en los costos de remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 392 millones en mantenimiento, reparaciones y servicios; (iii) una disminución de ARS 163 millones en alimentos, bebidas y otros gastos de hotelería y; (iv) una disminución de ARS 112 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los costos del segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 61,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 115,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los costos del segmento Otros aumentaron un 263,5%, pasando de ARS 241 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 876 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por un aumento en el costo de venta de propiedades de ARS 502 millones relacionados a la venta de la casa de Stowe y también como resultado del desarrollo e implementación de Appa Shops, generando principalmente un incremento en honorarios y retribuciones por servicios, y remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal.

### Ganancia bruta Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros Comerciales.** El resultado bruto del segmento Centros Comerciales disminuyó en un 44,6%, pasando de una ganancia de ARS 13.168 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una ganancia de ARS 7.299 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de los cierres de los centros comerciales generados a partir de la pandemia de COVID. El resultado bruto del segmento Centros Comerciales como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 90,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 83,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** El resultado bruto del segmento Oficinas se redujo en un 23,2%, pasando de una ganancia de ARS 5.424 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una ganancia de ARS 4.165 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos del segmento, disminuyó pasando del 96,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 94,6% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos disminuyó un 154,0%, pasando de una ganancia de ARS 200 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 108 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Ventas y desarrollos, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, pasó del 9,9% positivo durante el



ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** El resultado bruto del segmento Hoteles disminuyó en un 112,3%, pasando de una ganancia de ARS 1.912 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 236 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Hoteles, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 38,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** El resultado bruto del segmento Otros disminuyó en un 4.100,0%, pasando de una ganancia de ARS 5 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 200 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. El resultado bruto del segmento Otros, medido como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyó del 2,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 29,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

### Resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión Junio 2021 vs Junio 2020

El resultado neto por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión consolidado total, de acuerdo con el estado de resultados, disminuyó en ARS 95.822 millones, pasando de una ganancia neta de ARS 83.080 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 12.742 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

El resultado neto por cambios en el valor razonable de nuestras propiedades de inversión para el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, de acuerdo a la información por segmentos, fue una pérdida de ARS 12.542 millones (una pérdida de ARS 33.349 millones de nuestro segmento Centros Comerciales; una ganancia de ARS 9.088 millones del segmento Oficinas; una ganancia de ARS 11.658 millones de nuestro segmento Ventas y desarrollos y una ganancia de ARS 61 millones del segmento Otros).

El impacto neto de los valores en pesos de nuestros centros comerciales fue principalmente consecuencia de: (i) cambio en la alícuota del impuesto a las ganancias, pasando del 25% al 35%, (ii) desde junio de 2020 a junio de 2021, el peso argentino se depreció 36% frente al dólar estadounidense (de ARS 70,26 por USD 1,00 a ARS 95,52 por USD 1,00) que impactó principalmente en un menor flujo de fondos proyectado en dólares de los Centros Comerciales (iii) aumento de 135 puntos básicos en la tasa de descuento en dólares a la que se descuenta el flujo de fondos proyectado de los Centros Comerciales.

El mercado argentino de oficinas es un mercado líquido, con participación de un volumen considerable de contrapartes que realizan frecuentemente operaciones de compra-venta. Esta situación permite observar precios de compra-venta relevantes y representativos en el mercado. Adicionalmente, los contratos de alquiler se encuentran denominados en dólares por plazos promedio de 3 años, por lo que el presente negocio genera un flujo de fondos estable en dólares. En este sentido, se utiliza el uso de la técnica de "Market Approach" (valores de comparables de mercado) para la determinación del valor razonable del segmento de Oficinas y Otros, siendo el valor por metro cuadrado la métrica más representativa.

A partir del mes de septiembre de 2019, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar ciertos cambios en su operación producto de la implementación de regulaciones sobre el mercado de cambios. Consecuentemente, el escenario más probable es que cualquier venta de edificios de oficinas/reservas se liquide en pesos a un tipo de cambio implícito más alto que el oficial, lo que se ve reflejado en las operaciones que ha realizado la Sociedad con anterioridad y posterioridad al cierre de los presentes estados financieros. Por lo tanto, la Sociedad ha valuado sus edificios de oficinas y reservas de tierra en pesos al cierre del ejercicio

considerando la situación antes descrita, lo que resulta en una ganancia respecto a los valores registrados previamente.

### Gastos generales y de administración Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros Comerciales.** Los gastos de administración de Centros Comerciales aumentaron en un 14,9%, pasando de ARS 2.044 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 2.348 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 286 millones en honorarios a directores; (ii) un incremento de ARS 124 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) un aumento de ARS 25 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iv) un aumento de ARS 15 millones en impuestos, tasas y contribuciones; parcialmente compensado por; (v) una disminución de ARS 99 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de administración de Centros Comerciales, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron de un 14,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 26,9% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los gastos generales y de administración de nuestro segmento Oficinas aumentaron un 14,0%, pasando de ARS 601 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 685 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) un aumento en honorarios a directores de ARS 75 millones; (ii) una aumento en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal por ARS 32 millones, compensando en parte por (iii) una disminución en honorarios y retribuciones por servicios por ARS 27 millones. Los gastos generales y de administración medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron del 10,7% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyeron un 4,4%, pasando de ARS 1.217 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.164 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los gastos generales y de administración, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 60,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 91,6% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron en un 22,1%, pasando de ARS 897 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 699 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como resultado de: (i) un descenso de ARS 70 millones remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (ii) una disminución de ARS 53 millones en mantenimiento, seguridad, limpieza y reparaciones y afines; (iii) una disminución de ARS 34 millones en impuestos, tasas y contribuciones; y (iv) una disminución de ARS 26 millones en honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos generales y de administración asociados con el segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos del mismo segmento, aumentaron del 18,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 46,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los gastos generales y de administración asociados con nuestro segmento Otros disminuyeron un 80,1%, pasando de ARS 768 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 153 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por: (i) una disminución de ARS 356 millones en honorarios y retribuciones por servicios; (ii) una disminución de ARS 172 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal y (iii) un descenso de ARS 81 millones en cargos por mantenimiento.

### Gastos de comercialización Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros Comerciales.** Los gastos de comercialización del segmento Centros Comerciales disminuyeron en un 57,7%, pasando de ARS 1.751 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 740 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente debido a: (i) una disminución de ARS 470 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 458 millones en el cargo de deudores incobrables; (iii) una disminución de ARS 47 millones en publicidad, propaganda y otros gastos comerciales. Los gastos de comercialización, medidos como porcentaje de los ingresos del segmento Centros Comerciales, disminuyeron de 12,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,5% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 65,9%, pasando de ARS 185 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 307 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se generó principalmente como consecuencia de: (i) un aumento de ARS 97 millones en impuestos, tasas y contribuciones; (ii) un aumento de ARS 26 millones en el cargo de deudores incobrables, compensado en parte por (iii) una disminución de ARS 5 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Oficinas, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 3,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 7,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron un 128,1%, pasando de ARS 502 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 1.145 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha variación se generó, principalmente, como consecuencia de (i) un aumento de ARS 388 millones en honorarios y retribuciones por servicios y (ii) un aumento de ARS 295 millones en concepto de impuestos, tasas y contribuciones, ambos principalmente como resultado de los gastos relacionados a la venta de los pisos en los edificios Bouchard y Torre Boston; lo cual se ve compensado en parte por (iii) un descenso en gastos de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales por ARS 17 millones y (iv) una disminución de ARS 8 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento de Ventas y desarrollos, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando de un 24,8% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 90,1% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles disminuyeron un 59,2%, pasando de ARS 566 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 231 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 157 millones en el cargo de impuestos, tasas y contribuciones; (ii) una disminución de ARS 54 millones en remuneraciones, cargas sociales y otros gastos del personal; (iii) una disminución de ARS 41 millones en concepto de publicidad, propaganda y otros gastos comerciales; y (iv) una disminución de ARS 40 millones en concepto de honorarios y retribuciones por servicios. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Hoteles, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, aumentaron pasando del 11,4% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 15,3% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros aumentaron un 116,0%, pasando de ARS 25 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a ARS 54 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los gastos de comercialización asociados con nuestro segmento Otros, medidos como porcentaje de los ingresos de este segmento, disminuyeron pasando del 10,2% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 8,0% durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.



### Otros resultados operativos, netos Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros Comerciales.** Los otros resultados operativos, netos, del segmento Centros Comerciales disminuyeron un 592,9%, pasando de una ganancia neta de ARS 42 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 207 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de: (i) una disminución de ARS 262 millones en intereses generados por activos operativos; (ii) una disminución de ARS 25 millones en honorarios por gerenciamiento, parcialmente compensado por: (iii) una disminución de ARS 26 millones en donaciones y (iv) una disminución de ARS 22 millones en gastos por juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 0,3% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 2,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Oficinas aumentaron un 60,0%, pasando de una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de una disminución en el cargo por donaciones por ARS 7 millones y un menor cargo por juicios por ARS 3 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 0,4% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 0,2% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** Los otros resultados operativos netos asociados con nuestro segmento Ventas y desarrollos aumentaron en un 92,8%, pasando de una pérdida neta de ARS 111 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 8 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente debido a: (i) un menor cargo por juicios por ARS 77 millones, parcialmente compensado por: (ii) un menor cargo por intereses ganados por activos operativos por ARS 20 millones y (iii) un mayor cargo por donaciones por ARS 14 millones. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento aumentaron de un 5,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 0,6% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** Los otros resultados operativos netos asociados con el segmento Hoteles aumentaron en un 59,2%, pasando de una pérdida neta de ARS 49 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 20 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por un menor cargo en concepto de juicios. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 1,0% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 1,3% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** Los otros resultados operativos netos de este segmento disminuyeron un 107,8%, pasando de una ganancia neta de ARS 167 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 13 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por no registrarse ingreso por el canon correspondiente a La Rural S.A. durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Los otros resultados operativos, netos, de este segmento, como porcentaje de los ingresos de este segmento disminuyeron de un 67,9% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a un 1,9% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

### Resultado operativo Junio 2021 vs Junio 2020

**Centros comerciales.** El resultado operativo de Centros Comerciales experimentó una disminución pasando de una ganancia de ARS 4.230 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 29.345 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Oficinas.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Oficinas disminuyó en 79,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 59.373 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una

ganancia neta de ARS 12.253 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. La variación se debe principalmente a la disminución de ARS 45.667 millones en el resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Oficinas como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 1.057,2% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 278,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Ventas y desarrollos.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Ventas y desarrollos disminuyó en un 71,9%, pasando de ganancia neta de ARS 32.865 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una ganancia neta de ARS 9.233 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente al resultado por cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión. El resultado operativo del segmento Ventas y desarrollos como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, disminuyó del 1.623,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 726,4% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Hoteles.** El resultado operativo correspondiente al segmento Hoteles presentó una disminución del 396,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 400 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 1.186 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente a que los ingresos se vieron fuertemente afectados por la caída en la actividad en el presente ejercicio, debido al COVID 19. El resultado operativo del segmento Hoteles como porcentaje de los ingresos de dicho segmento, varió del 8,0% positivo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, al 78,5% negativo durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

**Otros.** El resultado operativo correspondiente a nuestro segmento Otros presentó un aumento pasando de una pérdida neta de ARS 958 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 359 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021. Dicha disminución se debe principalmente al aumento en los ingresos y en el valor razonable de las propiedades de inversión.

### Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos Junio 2021 vs Junio 2020

El resultado proveniente de nuestras participaciones en asociadas y negocios conjuntos, de acuerdo al estado de resultados, disminuyó un 140,4%, pasando de una ganancia neta de ARS 17.787 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020 a una pérdida neta de ARS 7.182 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente originado por resultados negativos provenientes del segmento Otros.

Asimismo el resultado neto por participación en negocios conjuntos proveniente principalmente de Nuevo Puerto Santa Fe S.A. (segmento Centros Comerciales) y Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. (segmento Ventas y Desarrollos), evidenció una disminución del 252,6%, pasando de una ganancia de ARS 420 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 641 millones en el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente por resultados provenientes de la participación en Quality Invest S.A., explicados principalmente por el cargo en concepto de impuesto a las ganancias.

**Centros Comerciales.** En la información por segmentos, el resultado proveniente de la participación en el negocio conjunto Nuevo Puerto Santa Fe S.A. se expone consolidado, línea por línea en este segmento.

**Oficinas.** Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

**Ventas y desarrollos.** El resultado generado por nuestras participaciones en los negocios conjuntos Quality Invest S.A., Cyrsa S.A. y Puerto Retiro S.A. se exponen consolidados línea por línea. El resultado proveniente de nuestra participación en Manibil S.A., que se expone en esta línea, disminuyó en ARS 26 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.



**Hoteles.** Este segmento no presenta resultados provenientes de la participación en asociadas y negocios conjuntos.

**Otros.** El resultado generado por nuestra participación en asociadas del segmento Otros, disminuyó un 137,5%, pasando de una ganancia neta de ARS 17.367 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida neta de ARS 6.515 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, principalmente como consecuencia de la variación proveniente de nuestras inversiones en New Lipstick por ARS 19.187 millones negativo y TGLT S.A. por ARS 3.264 millones negativo.

### Resultados financieros, netos

Los resultados financieros pasaron de una pérdida de ARS 29.902 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una ganancia de ARS 5.469 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021, lo cual se debe principalmente a resultados registrados por la variación del tipo de cambio y al resultado generado por los activos y pasivos financieros valuados a valor razonable.

### Impuesto a las ganancias

La Compañía aplica el método del impuesto diferido para calcular el impuesto a las ganancias correspondiente a los ejercicios presentados, reconociendo de este modo las diferencias temporarias como activos y pasivos impositivos. El cargo por impuesto a las ganancias pasó de una pérdida de ARS 16.505 millones por el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 35.540 millones durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

### Resultado del ejercicio

Como resultado de los factores descriptos anteriormente, el resultado del ejercicio pasó de una ganancia de ARS 58.461 millones (incluyendo una pérdida por operaciones discontinuas de ARS 8.112 millones) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2020, a una pérdida de ARS 61.641 millones (la cual incluye una pérdida de ARS 14.633 millones por operaciones discontinuas) durante el ejercicio finalizado el 30 de junio de 2021.

## 7. NUESTRA DEUDA

La siguiente tabla describe nuestra deuda total al 30 de junio de 2022:

Tipo de Deuda	Moneda	Monto (USD MM) <sup>(1)</sup>	Tasa	Vencimiento
Descubiertos Bancarios	ARS	45,9	Variable	< 360 días
Préstamo PAMSA	USD	8,1	5,95%	feb-23
ON Clase II <sup>(3)</sup>	USD	350,7	8,75%	mar-23
ON Clase IX	USD	56,1	10,0%	mar-23
ON Clase I	USD	3,1	10,0%	mar-23
ON Clase VIII	USD	18,6	10,0%	nov-23
ON Clase XI	USD	12,8	5,0%	mar-24
ON Clase XII	ARS	46,9	Variable	mar-24
ON Clase XIII	USD	29,6	3,9%	ago-24
<b>Deuda Total IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>571,8</b>		
Efectivo y Equivalentes más Inversiones <sup>(2)</sup>	USD	248,7		
<b>Deuda Neta IRSA</b>	<b>USD</b>	<b>323,1</b>		

(1) Valor nominal del capital expresado en USD (millones) a tipo de cambio de 125,23 ARS/USD, sin considerar intereses devengados ni eliminaciones de saldos con subsidiarias.

(2) Incluye Efectivo y Equivalentes, Inversiones en activos financieros corrientes y tenencia de Obligaciones Negociables de compañías relacionadas.

(3) Emitidas originalmente por IRSA CP. El 6 de julio se concretó el canje de la ON Clase II y el 8 de julio, siendo la fecha de liquidación, se realizó la cancelación parcial de la Obligación Negociable, quedando un monto en circulación de USD 121 millones. Para más información ver nota 4. HECHOS RELEVANTES DEL EJERCICIO Y POSTERIORES.

### Acuerdos no Incluidos en el Balance:

Al 30 de junio 2022 no teníamos ningún acuerdo no incluido en el balance ni operaciones significativas con entidades no consolidadas que no estén reflejadas en nuestros Estados Financieros consolidados. Todas nuestras participaciones y/o relaciones con nuestras subsidiarias o entidades controladas en forma conjunta se registran en nuestros Estados Financieros consolidados.

A continuación, detallamos algunos de los indicadores financieros más importantes para la Compañía:

En ARS millones	30/06/2022	30/06/2021	Variación	(%)
EBITDA Ajustado <sup>(1)</sup>	27.427	21.783	5.644	26%
EBITDA Ajustado Centros Comerciales	12.248	4.361	7.887	181%
EBITDA Ajustado Oficinas	2.443	3.262	-819	-25%
EBITDA Ajustado Ventas y Desarrollos	12.163	15376	-3.213	-21%
EBITDA Ajustado Hoteles	1.091	-758	1.849	-244%
EBITDA Ajustado Otros	-309	-297	-12	4%
EBITDA Ajustado Consolidado según Segmentos <sup>(2)</sup>	27.636	21.944	5.692	26%
Cantidad de acciones en circulación	810.879.553	658.676.460	152.203.093	23%
Cantidad de acciones fully diluted	890.834.675	738.676.460	152.158.215	21%
FFO ajustado <sup>(3)</sup>	17.171	8.005	9.166	115%
<b>Ganancia / (Pérdida) del ejercicio</b>	<b>34.892</b>	<b>-61.641</b>	<b>96.533</b>	<b>-157%</b>
<b>Ganancia / (Pérdida) del ejercicio por acción</b>	<b>43</b>	<b>-94</b>	<b>136,61</b>	<b>-146%</b>

(1) Definimos EBITDA como el resultado del ejercicio excluyendo: i) Intereses financieros ganados; ii) Intereses financieros perdidos; iii) impuesto a las ganancias; y iv) depreciación y amortización. Definimos EBITDA Ajustado como EBITDA menos Total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos Resultado por participación en asociadas y negocios conjuntos, y excluyendo Resultado no realizado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión. El EBITDA no es considerado una medida contable generalmente aceptada y por lo tanto no debiera ser utilizada como medida de performance financiera ni operativa.

(2) Idem (1) Incluyendo Negocios conjuntos y efecto de expensas y FPC.

(3) Fondos de la operación calculados como ganancia del periodo más depreciación y amortización de propiedades, planta y equipo, activos intangibles y amortización de costos iniciales de arrendamientos, menos total resultados financieros netos excluyendo Intereses financieros netos, menos resultado por cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, menos resultado de asociadas y negocios conjuntos, menos resultado por exposición a cambio en el poder adquisitivo de la moneda, mas Impuesto diferido, y menos Interés no controlante neto del resultado por valor razonable. El FFO no es considerado una medida contable generalmente aceptada y por lo tanto no debiera ser utilizada como medida de performance financiera ni operativa.

## 8. DIRECCION Y ADMINISTRACIÓN

### Directorio

Nuestra administración y dirección está a cargo de nuestro Directorio. Nuestros estatutos establecen que el Directorio estará integrado por un mínimo de seis y un máximo de quince Directores titulares e igual o menor número de suplentes. Los Directores son elegidos por el voto de la mayoría de nuestros accionistas en asamblea ordinaria por el término de tres ejercicios y pueden ser reelectos indefinidamente.

Actualmente, nuestro Directorio está compuesto por doce Directores titulares y cuatro Directores suplentes. Los Directores suplentes serán convocados a ejercer funciones en caso de ausencia, vacancia o deceso de un director titular y hasta que un nuevo director sea designado.

El cuadro que aparece a continuación contiene información sobre nuestros Directores titulares y suplentes:

Nombre	Fecha de Nacimiento	Cargo en IRSA	Fecha de Designación en el Cargo Actual	Vencimiento del Mandato <sup>(1)</sup>	Cargo Actual desempeñado desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Presidente	2021	2024	1991
Saúl Zang	30/12/1945	Vicepresidente 1°	2021	2024	1994
Alejandro G. Elsztain	31/03/1966	Vicepresidente 2°	2019	2022	2001
Fernando A. Elsztain	04/01/1961	Director Titular	2020	2023	1999
David Williams	12/07/1955	Director Titular	2022	2022	2005
Mauricio Wior	23/10/1956	Director Titular	2018	2024	2006
Daniel Ricardo Elsztain	22/12/1972	Director Titular	2020	2023	2007
María Julia Bearzi	15/11/1975	Director Titular	2019	2022	2019
Damian Brener	20/06/1990	Director Titular	2019	2022	2019
Oscar Pedro Bergotto	19/07/1943	Director Titular	2019	2022	2019
Liliana De Nadai	11/01/1959	Director Titular	2019	2022	2019
Ben Iosef Elsztain	16/01/1997	Director Titular	2021	2024	2021
Gastón Armando Lernoud	04/06/1968	Director Suplente	2020	2023	2014
Enrique Antonini	16/03/1950	Director Suplente	2019	2022	2007
Gabriel A. G. Reznik	18/11/1958	Director Suplente	2019	2022	2019
Iair Elsztain	05/03/1995	Director Suplente	2020	2023	2020

<sup>(1)</sup> El mandato de los miembros del Directorio se mantendrá vigente hasta tanto se convoque a una Asamblea para renovar sus facultades y/o designar nuevos miembros del Directorio.

Oscar Pedro Bergotto, Demian Brener, David Williams y las Sras. María Julia Bearzi y Liliana De Nadai son Directores independientes de acuerdo con las Normas de la CNV.

Nuestro presidente Eduardo S. Elsztain es padre de los directores Ben y Iair Elsztain, hermano del Vicepresidente segundo Alejandro G. Elsztain, primo del director titular Fernando A. Elsztain y hermano del director Daniel R. Elsztain.

La siguiente es una breve descripción biográfica de cada uno de los miembros de nuestro Directorio:

**Eduardo Sergio Elsztain.** El Sr. Elsztain se ha dedicado a la actividad inmobiliaria durante más de treinta años. Es el Presidente del Directorio de CRESUD, Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propiedades Agrícolas, Austral Gold Ltd., Consultores Assets Management S.A., entre otras compañías. Asimismo, preside Fundación IRSA, es miembro del World Economic Forum, del Council of the Americas, del Group of Fifty y de la Asociación Empresaria Argentina (AEA), entre otros. Es cofundador de Endeavor Argentina y se desempeña como Vicepresidente del Congreso Judío Mundial.

**Saúl Zang.** El Sr. Zang obtuvo el título de abogado en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro de la International Bar Association (Asociación Internacional de Abogados) y la Interamerican Federation of Lawyers (Federación Interamericana de Abogados). Fue socio fundador de Zang, Bergel & Viñes Abogados. El señor Zang es Vicepresidente



de CRESUD, Consultores Assets Management S.A. y de otras compañías como Fibesa S.A. y Presidente de Puerto Retiro S.A. Asimismo, es director de Banco Hipotecario S.A., BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas, BACS Banco de Crédito & Securitización S.A., Nuevas Fronteras S.A. y Palermo Invest S.A., entre otras compañías.

**Alejandro Gustavo Elsztain.** El Sr. Elsztain obtuvo el título de Ingeniero Agrónomo otorgado por la Universidad de Buenos Aires. Actualmente se desempeña como Vicepresidente segundo y Gerente General de CRESUD, Vicepresidente de Fibesa S.A. y Vicepresidente de Nuevas Fronteras S.A. y Hoteles Argentinos S.A.U. También es Director titular de BrasilAgro Companhia Brasileira de Propriedades Agrícolas entre otras compañías. Asimismo, es el presidente de Fundación Hillel Argentina.

**Fernando Adrián Elsztain.** El Sr. Elsztain estudió Arquitectura en la Universidad de Buenos Aires. Se ha dedicado a la actividad inmobiliaria como consultor y funcionario ejecutivo de una empresa inmobiliaria. Es presidente del Directorio de Palermo Invest S.A. y Nuevas Fronteras S.A. También es director de Cresud, de Hoteles Argentinos S.A.U y Llao Llao Resorts S.A. y director suplente de Puerto Retiro S.A.

**Mauricio Wior.** El Sr. Wior obtuvo un master en finanzas, así como una licenciatura en economía y contabilidad en la Universidad de Tel Aviv, en Israel. Actualmente, el Sr. Wior es director de Banco Hipotecario S.A., y Presidente de BHN Sociedad de Inversión S.A. Ha ocupado diversos cargos en Bellsouth, empresa en la que fue Vicepresidente para América Latina desde 1995 hasta 2004. El Sr. Wior también fue el Principal Funcionario Ejecutivo de Movicom Bellsouth desde 1991 hasta 2004. Además, condujo las operaciones de diversas empresas de telefonía celular en Uruguay, Chile, Perú, Ecuador y Venezuela. Fue presidente de la Asociación Latinoamericana de Celulares (ALCACEL), la Cámara de Comercio de los Estados Unidos en Argentina y la Cámara de Comercio Israelí-Argentina. Fue director del Instituto para el Desarrollo Empresarial de la Argentina (IDEA), Fundación de Investigaciones Económicas Latinoamericanas (FIEL) y Tzedaka. Fue también Director de TGLT SA. Presidente de Shufersal Israel y Vicepresidente de Cellcom Israel.

**Daniel Ricardo Elsztain.** El Sr. Elsztain obtuvo el título de Licenciado en Economía otorgado por la Universidad Torcuato Di Tella y realizó un Máster en Administración de Empresas en la Universidad Austral IAE. Con anterioridad ocupó el cargo de Gerente Comercial y de Marketing, ha estado a cargo de las inversiones inmobiliarias en Nueva York entre 2008 y 2011, y se desempeñó como CEO de IRSA Propiedades Comerciales. Asimismo, es Presidente de Entertainment Holdings S.A., Entretenimiento Universal S.A., Boulevard Norte S.A. y Ogden Argentina S.A., así como director titular de Nuevo Puerto Santa Fe SA, y Panamerican Mal SA, entre otras compañías.

**Maria Julia Bearzi.** La Sra. Bearzi posee una Licenciatura en Administración de la Universidad Nacional de La Plata. Tiene una historia de más de 15 años trabajando para el desarrollo empresarial en la Fundación Endeavor. Fue responsable del desarrollo institucional y desde 2016 es la directora ejecutiva de esta organización. Además, durante 3 años fue profesora asociada de la asignatura de Desarrollo Empresarial en la UMET (Universidad Metropolitana para la Educación y el Trabajo). Lideró el programa Emprendimiento por esfuerzo en la Universidad Católica Argentina y el curso de capacitación empresarial UTDT Factory en la Universidad Torcuato Di Tella.

**Demian Brener.** El Sr. Brener obtuvo el título de Ingeniería Industrial en el Instituto Tecnológico de Buenos Aires, Argentina, y en la Universidad de Lund, Suecia. Él es co-fundador y CEO de Zeppelin, compañía enfocada en tecnología de blockchain y seguridad. Su trabajo fue publicado en medios como Forbes y Bloomberg. También es emprendedor de Endeavor, asesor de varias empresas de tecnología y miembro de las comunidades de Voltaire y Sandbox. Ha trabajado en Quasar Ventures, una firma de Venture Capital, y Despegar, la agencia de viajes en línea líder en América Latina.

**Oscar Pedro Bergotto.** El Sr. Bergotto trabajó como auditor del Banco de la Nación Argentina y CFO en Isaac Elsztain e Hijos SCA. Entre 1987 y 2008 trabajó como tesorero en IRSA Inversiones y Representaciones S.A.



**Liliana De Nadai.** La Sra. De Nadai obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Desde el 2003, ha asesorado diversas compañías como bancos, consultoras contables, impositivas e incluyendo aspectos de Prevención de lavado de activos. A lo largo de su Carrera, ha asistido a varios cursos de Práctica profesional en el Consejo Profesional de Ciencias Económicas de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**David Williams.** El Sr. Williams tiene una Licenciatura en Business Administration de la Universidad de Tufts y un Doctorado Jurídico de la Escuela de Derecho de la Universidad de Georgetown. Se ha centrado en transacciones corporativas transfronterizas en América Latina durante más de 25 años. Se especializa en fusiones y adquisiciones, financiamientos corporativos y de proyectos, reestructuraciones, gobierno corporativo y otros asuntos corporativos complejos.

**Ben Josef Elsztain.** El Sr. Ben Elsztain estudio Medios de Comunicación en la Escuela Técnica ORT. Fundó y fue Gerente Comercial de Toch Argentina hasta 2017. Luego trabajo un año en búsqueda y selección de emprendedores de Endeavor Argentina. Es director de Soluciones de Seguridad Vial SA como representante de la israelí Mobileye y miembro del directorio de Turismo-city el comparador de viajes más grande de LATAM.

**Gastón Armando Lernoud.** El Sr. Lernoud obtuvo el título de Abogado en la Universidad del Salvador en 1992. Obtuvo un Master en Derecho Societario en la Universidad de Palermo en 1996. Fue asociado senior en Zang, Bergel & Viñes Abogados hasta junio de 2002, fecha en que se incorporó a CRESUD como gerente de legales.

**Enrique Antonini.** El Sr. Antonini obtuvo el título de abogado en la Facultad de Derecho de la Universidad de Buenos Aires. Se desempeña como Director de Banco Mariva S.A. desde 1992 a la fecha, y desde el año 2015 es director suplente de Mariva Bursátil S.A. Es miembro del Comité de Abogados de Bancos de la República Argentina y de la International Bar Association. Actualmente es también Director Suplente de CRESUD.

**Gabriel A. G. Reznik.** El Sr. Reznik es Ingeniero Civil por la Universidad de Buenos Aires. Trabajó para la Compañía desde 1992 hasta mayo de 2005, fecha en que renunció. Anteriormente, trabajó para una empresa de construcción independiente de la Argentina. Se desempeña como Director Suplente de Cresud y Director Titular del Banco Hipotecario S.A.

**Iair Elsztain.** El Sr. Iair Elsztain se encuentra en la actualidad estudiando la carrera de Ingeniería Industrial en la Facultad de Ingeniería de la UADE. Se ha desempeñado como Gerente General en Iacob House Hostel, en la actualidad se encuentra trabajando en el Proyecto Emprendimiento ISE (Israel Startup Experience) el cual ofrece viajes para jóvenes con experiencia en Israel. También ha realizado una pasantía en Olive Tree Venture Capital (Tel Aviv), Fondo de inversión abocado a empresas de la industria tecnológica y cuidados de la salud.

### Contratos de Trabajo con Nuestros Directores

No tenemos contratos escritos con nuestros Directores. Sin embargo, los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Gustavo Elsztain y Fernando Elsztain son empleados de nuestra Compañía en virtud de la Ley de Contratos de Trabajo N° 20.744. Asimismo, nuestro director suplente Gastón Armando Lernoud, nos presta servicios en el marco del contrato de servicios corporativos. La ley 20.744 rige determinadas condiciones de las relaciones laborales, incluyendo la remuneración, protección de salarios, horas de trabajo, vacaciones, licencias pagas, protección por maternidad, requisitos de edad mínima, protección de trabajadores jóvenes y suspensión y revocación del contrato.

### Comité Ejecutivo

De acuerdo con nuestro estatuto, las actividades de nuestro negocio son administradas por el Comité Ejecutivo, el cual está integrado por cinco Directores titulares, entre los que deben encontrarse el Presidente, Vicepresidente Primero y Vicepresidente Segundo del Directorio. Los actuales miembros del Comité Ejecutivo son los Sres. Eduardo Sergio Elsztain, Saúl Zang, Alejandro Elsztain, Daniel Ricardo Elsztain y Fernando Elsztain, como titulares. El Comité Ejecutivo se reúne en la medida en que resulta necesario para nuestras actividades o ante solicitud de uno o más de sus miembros.

El Comité Ejecutivo es responsable de la administración de los asuntos diarios en virtud de la autoridad que le delegue el Directorio de conformidad con las leyes aplicables y nuestros estatutos. Conforme al art. 269 de la Ley General de Sociedades, el Comité Ejecutivo tiene a su cargo la gestión de los negocios ordinarios y además revisa, analiza y señala las directrices del plan estratégico para posterior consideración del Directorio.

### Gerencia de Primera Línea

#### Nombramiento de la Gerencia de Primera Línea

Nuestro Directorio tiene la facultad de designar y remover a los miembros de la gerencia senior.

#### Información sobre la Gerencia de Primera Línea

La siguiente tabla muestra información relacionada con los actuales Gerentes senior, nombrados por el Directorio:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
Eduardo S. Elsztain	26/01/1960	Gerente General	1991
Matias Gaivironsky	23/02/1976	Gerente de Administración y Finanzas	2011
Arnaldo Jawerbaum	13/08/1966	Gerente de Operaciones	2020
Jorge Cruces	07/11/1966	Gerente de Inversiones	2020

La siguiente es una breve descripción biográfica de cada uno de los miembros de nuestra Gerencia de Primera Línea que no son parte del Directorio:

**Matías Iván Gaivironsky.** El Sr. Matías Gaivironsky se graduó de Lic. en Administración en la Universidad de Buenos Aires. Posee un Máster en Finanzas de la Universidad del CEMA. Desde 1997 ha ejercido diversas funciones en Tarshop, IRSA CP, CRESUD y en la Compañía siendo su posición actual, desde diciembre de 2011, la de Gerente de Administración y Finanzas.

**Jorge Cruces.** El Sr. Jorge Cruces se desempeña como Gerente de Inversiones. Ha sido Gerente de Desarrollos Urbanísticos en Banco Hipotecario S.A. y es Miembro de la Comisión Directiva de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos. En relación con lo académico, es Coordinador del Programa Ejecutivo de Real Estate Management de la Universidad Torcuato Di Tella. El Sr. Cruces es Arquitecto graduado de la Universidad de Belgrano con Magísteres en Administración de Empresas, menciones en Finanzas y Administración Estratégica.

**Arnaldo Jawerbaum.** El Sr. Arnaldo Jawerbaum se graduó como Arquitecto de la Universidad de Belgrano. Con una trayectoria de más de 20 años en la Compañía se ha desempeñado como Gerente Comercial entre 1997 y 2002, Gerente de Comercialización en Fibesa entre 2003 y 2017 y Gerente de Inversiones entre 2017 y 2020.



### Comisión Fiscalizadora

La Comisión Fiscalizadora tiene a su cargo la revisión y supervisión de los actos de administración y de los asuntos de nuestra Compañía, así como también controla el cumplimiento de los estatutos y de las resoluciones adoptadas por las asambleas de accionistas. Los miembros de la Comisión Fiscalizadora son designados por la asamblea anual ordinaria de accionistas y se desempeñan por el término de un ejercicio. La Comisión Fiscalizadora está integrada por tres Síndicos titulares y tres Síndicos suplentes y de conformidad con el Artículo 294 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, con sus modificatorias, se debe reunir como mínimo una vez cada tres meses.

El siguiente cuadro incluye información acerca de los miembros de nuestra Comisión Fiscalizadora que fueron elegidos en la asamblea anual ordinaria de accionistas celebrada el 21 de octubre de 2021:

Nombre	Fecha de nacimiento	Cargo	En su cargo actual desde
José Daniel Abelovich	20/07/1956	Síndico titular	1992
Marcelo Héctor Fuxman	30/11/1955	Síndico titular	1992
Noemí Ivonne Cohn	20/05/1959	Síndico titular	2010
Roberto Daniel Murmis	07/04/1959	Síndico suplente	2005
Paula Sotelo	08/10/1971	Síndico Suplente	2020
Ariela Levy	07/08/1979	Síndico Suplente	2020

A continuación, se incluye una breve descripción biográfica de cada miembro de nuestra Comisión Fiscalizadora.

**José D. Abelovich.** El Sr. Abelovich obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es miembro fundador y socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.-NEXIA., un estudio miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente fue gerente de Harteneck, López y Cía/Coopers & Lybrand y se ha desempeñado como asesor senior de Argentina para las Naciones Unidas y el Banco Mundial. Es miembro, entre otras, de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud SACIF y A, Pampa Energía SA, Hoteles Argentinos S.A.U. y Banco Hipotecario, entre otras.

**Marcelo H. Fuxman.** El Sr. Fuxman obtuvo el título de Contador en la Universidad de Buenos Aires. Es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.-NEXIA, un estudio miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. También es miembro de la Comisión Fiscalizadora de Cresud SACIF y A, Inversora Bolívar SA y Banco Hipotecario.

**Noemí I. Cohn.** La Sra. Cohn obtuvo el título de Contadora en la Universidad de Buenos Aires. Es socia de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L.-NEXIA, una red global de firmas contables y de consultoría y se desempeña en el área de Auditoría. La Sra. Cohn trabajó en el área de auditoría de Harteneck, López y Compañía, Coopers & Lybrand en Argentina y en Los Angeles, California. La Sra. Cohn es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud SACIF y A, Futuros y Opciones.com S.A. y Pan American Mall S.A., entre otras.

**Roberto D. Murmis.** El Sr. Murmis obtuvo los títulos de Abogado y de Contador público, ambos en la Universidad de Buenos Aires. El Sr. Murmis es socio de Abelovich, Polano & Asociados S.R.L. NEXIA, un estudio miembro de Nexia International. Es miembro de la Comisión de Asuntos impositivos y del Consejo General de la Cámara Argentina de Comercio. El Sr. Murmis se desempeñó como asesor de la Secretaría de Ingresos Públicos del Ministerio de Economía de la Nación. Además, es miembro de la Comisión Fiscalizadora de Cresud SACIF y A, entre otras compañías.

**Paula Sotelo.** La Sra. Sotelo obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es Directora del departamento de auditoría de Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. NEXIA, un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Anteriormente fue Gerente Senior en el área de auditoría de KPMG y en KPMG Nueva York. Es integrante de las Comisiones Fiscalizadoras de Cresud SACIF y A, Futuros y Opciones.Com y FyO Acopio S.A., entre otras.

**Ariela Levy.** La Sra. Levy obtuvo el título de Contadora Pública en la Universidad de Buenos Aires. Es directora de Abelovich, Polano y Asociados S.R.L. NEXIA, un estudio contable de Argentina que es miembro de Nexia International, una red global de firmas contables y de consultoría. Es integrante de la Comisión Fiscalizadora de BACS Administradora de Activos S.A. SGFCI entre otras.

### Gerencia de Compliance

La compañía posee un modelo de Compliance que gestiona los riesgos a los que está expuesta. El modelo utilizado para cumplir esta función articula dentro de una misma gerencia cuatro áreas, que en conjunto ofrecen el marco de seguridad y ambiente de control acorde al perfil de riesgo de la sociedad. A continuación, se ofrece una descripción de las principales funciones de cada una de ellas:

#### 1. Gobierno Corporativo

Como toda Compañía Pública, para proteger los intereses de nuestros accionistas, se debe asegurar que el modelo de diseño, integración y funcionamiento de los órganos de gobierno de la empresa le permiten consolidarse en el mercado por su transparencia.

La Gerencia de Gobierno Corporativo tiene como objetivo evaluar y afianzar las estructuras adecuadas de gestión y control, que estén conformados los comités necesarios para la toma de decisiones y que se cumplen las leyes y regulaciones a las que está sujeta la Compañía. En modelo adoptado de Gobierno Corporativo se persiguen los siguientes principios:

- Protección y tratamiento equitativo de todos los accionistas.
- Transparencia en las transacciones y adecuada exposición de los hechos relevantes de la Compañía
- Tratamiento adecuado de terceras partes involucradas: proveedores, clientes y empleados.
- Adecuada supervisión del equipo de gestión por parte del Directorio.

Como demostración de lo mencionado, remitimos el Anexo I de la presente Memoria Anual que tiene incorporado el Informe sobre el Código de Gobierno Societario, de acuerdo con lo establecido por las normas de CNV.

#### 2. Calidad de Procesos

La compañía documenta sus políticas y procedimientos, que previamente desarrolla y valida con el equipo gerencial. En su conjunto, los referidos constituyen el modelo documental que es comunicado a todos los empleados, logrando conservar y transmitir el conocimiento como así también, evaluar su efectivo cumplimiento y sentar las bases para su mejora en forma continua.

#### 3. Seguridad de la Información

Por seguridad de la información entendemos el proceso por el cual la Compañía protege en términos de confidencialidad, integridad y disponibilidad la información y los datos.

El área de Seguridad de la Información tiene como visión ofrecer mejores prácticas de seguridad con objetivo en proveer los mecanismos adecuados para la protección de sus activos informáticos y sistemas de información; y minimizar los riesgos a los que está expuesta la Organización logrando un ambiente de protección.

Los pilares son:

- Seguridad (Confidencialidad de la información sensible)
- Continuidad (Disponibilidad de sistemas e información)
- Datos (Integridad de la información)

A partir de ellos se ha diseñado un Plan Estratégico de Seguridad de la Información con foco en fortalecer, alinear y agregar valor para maximizar el nivel del framework de seguridad aplicado, basado en estándares internacionales.

#### 4. Gestión de Riesgos y Auditoría Interna

Es el área responsable de realizar las siguientes actividades:

- I. Evaluación de riesgos
- II. Revisión de diseño de controles
- III. Revisión de cumplimiento de controles
- IV. Proyectos especiales
- V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en compañías vinculadas.

##### I. Evaluación de riesgos:

Implica colaborar con los responsables de área en analizar riesgos operacionales, normativos y reputacionales que son relevantes para el logro de los objetivos. También incluye la tarea de documentar los riesgos, asignarles un valor (nivel de riesgo) y considerar los factores internos o externos que los causan.

##### II. Revisión de diseño de controles:

Consiste en asistir a los responsables de área a establecer los controles necesarios (preventivos/detectivos) de cada proceso y así reducir los riesgos a un nivel aceptable. Asimismo, se aborda la adecuada separación de funciones incompatibles (custodia de activos, autorización, registración).

##### III. Revisión de cumplimiento de controles:

La tarea consiste en ejecutar pruebas independientes y objetivas para verificar el cumplimiento operativo de los controles previamente definidos, a fin de determinar si los controles están presentes y funcionan adecuadamente.

El área ejecuta los siguientes tipos de revisiones:

- Revisiones transversales: revisiones punta a punta de los procesos, verificando que las áreas operativas cuenten con controles y procedimientos internos para mitigar los riesgos bajo su responsabilidad.
- Revisiones puntuales: verificaciones de los controles claves de una actividad en particular para comprobar el grado de cumplimiento por parte de las áreas responsables.

##### IV. Proyectos especiales:

Son trabajos colaborativos con otras áreas para solucionar problemas complejos o mitigar la aparición de nuevos riesgos.

##### V. Evaluación del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo en vinculadas:

Los trabajos consisten en la revisión del adecuado funcionamiento del sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de las compañías vinculadas sujetas a la normativa UIF (Unidad de Información Financiera).

Anualmente, el área realiza una presentación del Plan de Auditoría Interna al Comité de Auditoría con las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia dependiendo de la evaluación de riesgos, alineado con los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas y se finaliza con la emisión de informes que son entregados a las gerencias responsables, Gerente General y al Comité de Auditoría. El área mantiene además



reuniones periódicas con el Comité de Auditoría. Las compañías listadas bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC) de EE. UU. se encuentran obligadas por la Ley Sarbanes-Oxley (SOX) a emitir una certificación sobre sus estados financieros e información financiera. El área planifica, ejecuta y coordina el proceso anual de Certificación SOX, para asegurar que los estados financieros reflejen adecuadamente la realidad económica de la empresa. La gerencia utiliza el Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (“Informe COSO 2013”) para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información financiera.

### Comité de Auditoría

De conformidad con la Ley N° 26.831 Ley de Mercado de Capitales y el texto ordenado de las normas de la CNV, nuestro Directorio estableció el Comité de Auditoría.

Dicho Comité es un Comité del Directorio, cuya función principal es asistirlo en (i) el cumplimiento de su responsabilidad de ejercer el cuidado, la diligencia y la idoneidad debidos en relación con nuestra Compañía, en particular, en la aplicación de la política contable y emisión de información contable y financiera, (ii) la administración de los riesgos del negocio y de los sistemas de control interno, (iii) la conducta y la ética de los negocios de la Compañía, (iv) la supervisión de la integridad de nuestros estados financieros, (v) el cumplimiento por nuestra Compañía de las disposiciones legales, (vi) la independencia e idoneidad del auditor independiente, (vii) evaluar el desempeño de la función de auditoría interna de nuestra Compañía y de los auditores externos y (viii) emitir a requerimiento del Directorio su opinión acerca de si las condiciones de las operaciones entre partes relacionadas por montos relevantes, pueden considerarse razonablemente adecuadas a las normales y habituales de mercado.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de la CNV, y de la Securities and Exchange Commission (SEC) el Comité de Auditoría está integrado por tres miembros del Directorio que revisten la condición de independientes.

Desde el 12 de diciembre de 2019 por acta de Directorio N°2392, el Comité de Auditoría está integrado por los Directores María Julia Bearzi, Liliana De Nadai y Oscar Bergotto, designándose a la Sra. María Julia Bearzi como experta financiera en cumplimiento de lo requerido por las normas de la SEC.

### Remuneración

#### Directorio

La Ley General de Sociedades establece que la remuneración del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora, en caso de no estar establecida en el estatuto de la Compañía, deberá ser fijada por la asamblea. El monto máximo de las retribuciones que por todo concepto pueden percibir los miembros del Directorio, incluidos sueldos y otras remuneraciones por desempeño de funciones técnico-administrativas de carácter permanente, no podrá exceder del 25% de las ganancias.

Dicho monto máximo se limitará al 5% cuando no se distribuyan dividendos a los accionistas, y se incrementará proporcionalmente a la distribución, hasta alcanzar aquel límite cuando se reparta el total de las ganancias, excepto que tales remuneraciones fuesen expresamente acordadas por la Asamblea de Accionistas, a cuyo efecto deberá incluirse el asunto como uno de los puntos de la orden del día. A los fines de la aplicación de esta disposición, no se tendrá en cuenta la reducción en la distribución de dividendos resultante de deducir las retribuciones del Directorio y de la Comisión Fiscalizadora.

La remuneración de nuestros Directores para cada ejercicio se determina, de conformidad con las pautas establecidas por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si lo mismos desempeñan o no funciones técnico-administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio. Una vez determinados los montos, los mismos son sometidos a la aprobación de la asamblea.



En nuestra asamblea de accionistas celebrada el 21 de octubre de 2021 los accionistas aprobaron una remuneración total de ARS 100.108.900 para la totalidad de nuestros directores para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021. Al cierre del presente ejercicio se encontraban abonadas en su totalidad.

### **Comisión Fiscalizadora**

En la asamblea de accionistas celebrada el 21 de octubre de 2021 se aprobó por mayoría de los votos, abonar a la Comisión Fiscalizadora por las tareas realizadas para el ejercicio económico finalizado el 30 de junio de 2021, la suma en conjunto de ARS 2.390.000.

### **Comité de Auditoría**

Los miembros de nuestro Comité de Auditoría no reciben compensaciones adicionales a las recibidas por sus servicios como miembros de nuestro Directorio.

### **Gerencia de Primera Línea**

Pagamos a nuestra Gerencia de Primera Línea un monto fijo, establecido teniendo en consideración su trayectoria, capacidad y experiencia y un bonus anual que varía de acuerdo con su performance individual y los resultados de la Compañía.

El total abonado a nuestra Gerencia de Primera Línea (incluyendo Directores) durante el ejercicio económico 2021/2022 fue de ARS 328.995.204.

### **Programa de capitalización para el personal ejecutivo**

Desde 2006 desarrollamos un programa de capitalización para el personal ejecutivo a través de contribuciones que son realizadas por los empleados y por la Compañía.

Dicho plan está dirigido a determinados empleados que seleccionemos con la intención de mantenerlos, incrementando su compensación total a través de una recompensa extraordinaria siempre que se cumplan determinadas circunstancias.

La participación y contribuciones del plan son voluntarias. Una vez que el beneficiario ha aceptado, podrá realizar dos clases de contribuciones: una mensual -en base al sueldo- y otra extraordinaria -en base al bonus anual-. La contribución sugerida es hasta el 2,5% del sueldo y hasta el 15% del bonus. Por otro lado, la contribución de la Compañía será del 200% de las contribuciones mensuales y del 300% de las contribuciones extraordinarias de los empleados.

Los fondos resultantes de las contribuciones efectuadas por los participantes inicialmente se transfieren a un vehículo situado en la Argentina como Fondo Común de Inversión que cuenta con la aprobación de la C.N.V.

Los fondos resultantes de nuestras contribuciones efectuadas se transfieren a otro vehículo financiero independiente y separado del anterior. En el futuro, los participantes tendrán acceso al 100% de los beneficios del plan (es decir, incluyendo nuestras contribuciones realizadas en su favor al vehículo financiero especialmente creado) bajo las siguientes circunstancias:

- retiro ordinario de acuerdo con las regulaciones de trabajo aplicables,
- incapacidad o inhabilidad total o permanente, o
- muerte



En caso de renuncia o despido sin justa causa el participante obtendrá los importes resultantes de las contribuciones de la compañía solamente si han participado en el plan por un plazo mínimo de cinco años sujeto a determinadas condiciones.

### Programa de Incentivo a Largo Plazo

Las Asambleas de accionistas que se llevaron a cabo el 31 de octubre de 2011, el 31 de octubre de 2012 y el 31 de octubre de 2013, ratificaron lo aprobado en referencia al plan de incentivo dirigido a los funcionarios de la Compañía, hasta el 1% de su Patrimonio Neto mediante la asignación de su equivalente en acciones propias en cartera, (el "Plan") delegando en el Directorio las más amplias facultades para fijar precio, plazo, forma, modalidades, oportunidad y demás condiciones para instrumentar dicho plan.

En ese marco y en concordancia con la nueva Ley de Mercado de Capitales, la Compañía hizo la correspondiente presentación ante CNV y en virtud de los comentarios recibidos de ese organismo, realizó modificaciones al Plan que, una vez que la CNV manifestó no tener más comentarios, fueron explicadas y aprobadas en la Asamblea celebrada el 14 de noviembre de 2014 quien, asimismo, delegó en el Directorio las más amplias facultades para instrumentar dicho plan.

La Compañía desarrolló, por un lado, un programa de acciones de medio y largo plazo de incentivos y retención para el equipo de management y empleados claves bajo el cual las contribuciones en acciones de la Compañía se han calculado tomando como base a sus bonos anuales de los años 2011, 2012, 2013 y 2014.

Los beneficiarios bajo este Plan son invitados a participar por nuestro Directorio y su decisión de acceder al Plan es voluntaria.

En el futuro, los participantes o sus sucesores tendrán acceso al 100% del beneficio (las acciones de IRSA contribuidas por la Compañía) en los siguientes casos:

- si un empleado renuncia o es despedido sin causa, él o ella estará habilitado al beneficio solo si 5 años han pasado desde el momento de cada contribución;
- retiro;
- incapacidad total o permanente;
- muerte.

Mientras los participantes sean parte del programa y hasta que se cumplan las condiciones antes mencionadas para recibir las acciones correspondientes a las contribuciones sobre la base de los bonus 2011 a 2013, los participantes recibirán los derechos económicos correspondientes a las acciones que se les hubieren asignado.

Con respecto al año 2014, el programa estipula una recompensa extraordinaria consistente en acciones libremente disponibles pagaderas en una única oportunidad en la fecha a ser determinada por la Compañía. La misma se concretó el 26 de junio de 2015 a los empleados bajo nómina de IRSA, PAMSA, ERSA, ARCOS y FIBESA, recibiendo acciones de IRSA.

Por otro lado, la Compañía definió otorgar una gratificación a todo el personal con más de dos años de antigüedad no participante del programa antes descripto, gratificación consistente en una cantidad de acciones equivalentes a su remuneración al mes de junio de 2014.

Las acciones destinadas al Plan por la Compañía son acciones adquiridas en el año 2009 y que la Asamblea del 31 de octubre de 2011 decidió específicamente destinar a este programa.

El 30 de octubre de 2019, la asamblea de accionistas aprobó la implementación de un nuevo plan de incentivos para directores, gerentes y empleados basado en la concesión de acciones para la remuneración a largo plazo de sus



ejecutivos, directores y empleados, que cumplen ciertos requisitos en términos de antigüedad y categoría interna. En ese sentido, los accionistas aprobaron un aumento de capital de hasta el 1% del capital social al momento de la ejecución del plan previsto. En consecuencia, este aumento se suscribirá e integrará en la medida en que se asignen las nuevas acciones emitidas a los beneficiarios del plan. A la fecha del presente, el plan de incentivos mencionado en el presente párrafo no se ejecutó, por lo que no se emitieron ni asignaron acciones al mismo.

### **Código de Ética**

El Código de Ética se puso en vigencia a partir del 25 de julio de 2005 con el objetivo de proveer una amplia gama de guías acerca del comportamiento individual o empresario aceptado. El mismo aplica a los Directores, Gerentes y empleados de IRSA y sus controladas. El Código de Ética que rige nuestra actividad, cumpliendo con las leyes de los países donde operamos, se puede visualizar en nuestra página web [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar).

Un comité de ética compuesto por Gerentes y miembros del Directorio es responsable de resolver las cuestiones relacionadas con el Código de Ética.

### Empleados

Al 30 de junio de 2022 teníamos una dotación de 1.357 empleados. Nuestros segmentos de Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios cuentan con 607 empleados de los cuales 260 se encuentran representados por el Sindicato de Empleados de Comercio (SEC). El segmento Hoteles cuenta con 750 empleados, de los cuales 638 empleados se encuentran representados por la Unión de Trabajadores del Turismo, Hoteleros y Gastronómicos de la República Argentina (UTHGRA).

	Ejercicio finalizado el 30 de junio de,		
	2022	2021	2020
Centros Comerciales, Oficinas, Venta y Desarrollo de Propiedades y Otros Negocios	607	599	795
Hoteles <sup>(1)</sup>	750	652	701
<b>Total</b>	<b>1.357</b>	<b>1.251</b>	<b>1.496</b>

(1) Incluye Hotel Intercontinental, Libertador Hotel y Llao Llao.

### CONTRATO DE SERVICIOS CORPORATIVOS CON CRESUD S.A.C.I.F Y A.

Considerando que CRESUD y nosotros poseemos áreas operativas comunes (corporativas), oportunamente el Directorio consideró conveniente implementar alternativas que permitan reducir ciertos costos fijos de su actividad para así disminuir su incidencia sobre los resultados operativos, aprovechando y optimizando las eficiencias individuales de cada una de las compañías en las diferentes áreas que componen la administración corporativa.

A tal efecto el 30 de junio de 2004, CRESUD y nosotros suscribimos un contrato para el intercambio de servicios corporativos ("Contrato Marco"), cuyo convenio de instrumentación puede ser modificado ocasionalmente, adecuándolo a los requisitos operativos en evolución. El Contrato tiene una vigencia de 24 meses, renovable automáticamente por períodos iguales, a menos que cualquiera de las partes lo rescinda con previo aviso.

Anualmente, se lleva a cabo la revisión de los criterios utilizados en el proceso de liquidación de servicios corporativos como así también las bases de distribución de costos y documentación respaldatoria utilizada en el citado proceso. La revisión es coordinada por el área de Gestión de Riesgos y Auditoría, quien, a su vez, y de manera periódica encarga dicha revisión a un consultor externo.

Las operaciones descritas anteriormente permiten a CRESUD y a nosotros mantener nuestras decisiones estratégicas y comerciales totalmente independientes y confidenciales, con una distribución de costos y ganancias asignada en función de la eficiencia operativa y la equidad, sin que ninguna compañía se beneficie a expensas de las demás.



## 9. SUSTENTABILIDAD

La sustentabilidad es un pilar central de nuestra organización. Nuestra política está basada en los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y trabajamos en esa dirección internamente en nuestros equipos de trabajo y externamente a través de nuestra cadena de valor, operando como agentes de cambio social y ambiental. Buscamos alcanzar elevados estándares de calidad en nuestras operaciones inmobiliarias a través de uso responsable de los recursos y tecnologías sustentables y procuramos desarrollar nuevos proyectos en equilibrio con el ambiente.

Nuestros quince centros comerciales son un espacio ideal para la difusión de temas de interés de la sociedad y la realización de actividades comunitarias dado que más de 100 millones de personas los visitan anualmente. Por su parte, los edificios de oficinas están ocupados por organizaciones nacionales e internacionales, comprometidas con el triple impacto de sus acciones.

Consensuamos la agenda de temas con las organizaciones sociales de cada comunidad, el sector público y los especialistas en cada materia. De esta manera, afianzamos los vínculos y generamos alianzas de largo plazo, incorporando actores en la cadena de valor y colaborando con las comunidades en donde operan nuestras unidades de negocio.

### Gestión Ambiental

La gestión ambiental es un compromiso asumido por IRSA, la cual se declara a través de su Política Ambiental, y se manifiesta continuamente en su gestión.

- Innovamos en el uso de las mejores prácticas para el desarrollo de nuestras actividades.
- Trabajamos para alcanzar el equilibrio en el uso eficiente de los recursos y un creciente desarrollo inmobiliario. Nos importa la relación con nuestra gente y los vecinos de las comunidades en donde elegimos trabajar, de las cuales formamos parte.
- Planificamos a largo plazo, buscando desarrollarnos de forma sustentable para que nuestro ambiente también pueda ser disfrutado por las generaciones futuras.
- Trabajamos en pos de la mejora continua, la protección del ambiente y el cumplimiento de la legislación y normativa vigente, inclusive aquella a la que suscribimos voluntariamente.
- Formamos parte de un proceso de cambio cultural, que compartimos y hacemos extensivo a la gente con la que nos relacionamos.

### Iniciativas ambientales

Cada año acompañamos el calendario Ambiental siguiendo las consignas designadas por la Organización de las Naciones Unidas para el día Mundial del Medio Ambiente, el día de la tierra, del agua, del reciclado promoviendo la participación de todos.

- **Botellas de amor:** Desde IRSA y en conjunto con la Fundación Llená una Botella de Amor, incentivamos a los colaboradores a armar sus botellas rellenas de plásticos flexibles que no son reciclables. Se trata de todos los envoltorios de galletitas, fideos, arroz, envases de yogures, alfajores, golosinas, entre otros que no son reciclables localmente. La Fundación aprovecha estos materiales y fabrica con ellos madera plástica con la que construyen muebles para juegos infantiles, muebles de exterior para escuelas, fundaciones e instituciones en general.
- **Puntos verdes:** En algunos de nuestros centros comerciales tenemos diferentes Puntos Verdes, un espacio destinado al visitante que desea traer las tapitas y plásticos generados en sus hogares. De esta manera esos materiales puedan ser recuperados por fundaciones como el Garrahan y cooperativas locales.

- **Reducción de plásticos de un solo uso:** Sabemos que es un compromiso de todos reducir la utilización de plásticos de un solo uso como los sorbetes empleados en bebidas, bolsas plásticas para llevar la comida lista, los cubiertos y vajilla descartable. Es por eso que en Soleil continuamos con el proyecto implementado hace ya tres años, para desalentar la utilización de este tipo de plásticos, los colaboradores del centro comercial tienen su propia vajilla reutilizable. En oficinas centrales también contribuimos a esta iniciativa, utilizando bolsas de tela, vajilla reutilizable. Cada colaborador tiene su propio Kit de cubiertos y botella plástica. Como también hay vajilla disponible en espacios compartidos y colaborativos. En nuestro centro comercial “Alto Palermo”, se transformó el Patio de Comidas en un Food Hall con espacio propio para cada local, con su impronta personalizada y con la premisa de mayor uso de vajilla de losa, cubiertos metálicos y menor cantidad de materiales de un solo uso. Estas iniciativas acompañan y refuerzan la legislación vigente en la materia, como la prohibición de uso de sorbetes plásticos en la ciudad de Buenos Aires.
- **Reducción del uso de papel:** Implementamos impresoras de última tecnología que nos permiten usar eficientemente los recursos, imprimiendo por defecto en doble faz. Lo que lleva a un ahorro energético y de papel. Las resmas de papel adquiridas por la compañía tienen la certificación FSC (Consejo de Administración Forestal). Garantizando que los productos tienen su origen en bosques manejados correctamente y que proporcionan beneficios ambientales, sociales y económicos. Otras iniciativas implementadas: La decisión a nivel compañía de digitalizar todos los documentos acompañados de la reducción de espacios de guardado. Todo el papel acopiado se entrega a una cooperativa local. La digitalización de procedimientos tal es el caso de pedido de licencias, servicios de comedor, entre otros lo cual ayuda a evitar el uso innecesario de papel.
- **Residuos Electrónicos: SCRAP electrónico y RAEES:** Se trabaja en la recuperación y reciclado de scrap electrónico con empresas como Red Reciclar dedicadas a la reutilización de aparatos eléctricos y electrónicos. Ya sea para su reciclado o reparación para el equipamiento de escuelas públicas y otras organizaciones. También se certifica la trazabilidad de aquellas partes y componentes que no pueden reutilizarse, asegurando de esta manera el cierre del ciclo y gestión adecuada de los residuos.
- **Movilidad sustentable:** En las oficinas y shoppings se encuentran disponibles estacionamientos exclusivos para bicicletas, además de vestuarios y lockers. Este beneficio tiene como fin incentivar el uso de la bicicleta para evitar que los empleados usen vehículos propios y transporte público. Poder ir en bicicleta al trabajo significa invertir tiempo realizando actividad física, disminuyendo de esta forma el sedentarismo, además que contribuye a reducir los gases de efecto invernadero, causantes del cambio climático.

### Certificaciones ambientales

Como parte de nuestra estrategia buscamos alcanzar elevados estándares de certificación ambiental en nuestros proyectos inmobiliarios con el objetivo de tener un portafolio moderno y sustentable. Nuestros shoppings de CABA ya forman parte de la Red Economía Circular que es una iniciativa del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que genera un espacio de trabajo articulado entre los distintos actores que forman parte de la sociedad (empresas, ONGs y universidades) para construir una ciudad más sustentable. Ya firmaron la adhesión Alto Palermo Shopping, Dot Baires Shopping, Alcorta Shopping, Patio Bullrich, Distrito Arcos y Abasto Shopping.

Implica nuestro compromiso y esfuerzo para trabajar en diferentes acciones que fortalezcan el reciclado e impulsen la economía circular. Esta busca redefinir qué es el crecimiento, con énfasis en los beneficios para toda la sociedad. Lo que implica separar la actividad económica del uso de recursos no renovables y reducir (o eliminar) la generación de basura. Está compuesta por siete principios: reflexionar, rechazar, reducir, redistribuir, reclamar, reutilizar y reciclar.

Córdoba Shopping es el primer Shopping donde estamos implementando un Plan de Gestión Integral de Residuos desde el Paradigma de la Economía Circular. Mediante la incorporación de nuevas prácticas y hábitos se propone reducir la generación de residuos, aumentando la reutilización y el reciclaje. La Economía Circular ayuda a transformar la economía hacia un futuro sustentable. Desde IRSA se pretende implementar en los siguientes años este proyecto en todos los Shoppings del país.

El Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana de la ciudad de Buenos Aires otorgó el Sello Verde al shopping Alto Palermo:

- Este Sello se enmarca en la iniciativa de la Red de Economía Circular.
- Alto Palermo es el primero de los shoppings que certifica. Obtuvo la calificación de 2 estrellas, que implica buenas prácticas y compromiso con una gestión de residuos responsable.
- El proceso para la certificación abarca capacitaciones tanto a locatarios como empleados propios y auditorías realizadas por el gobierno de la ciudad.

Este año realizaremos la recertificación de Alto Palermo y próximamente sumaremos a Dot Baires Shopping para que se convierta en el segundo shopping con Sello Verde. Estas acciones no solamente benefician a los shoppings sino también incentivan a que algunos locatarios quieran certificar este Sello. De esta manera ayudamos a que mayor cantidad de empresas puedan ser parte de la Red de Economía Circular.

Gracias a la certificación del Sello Verde, nuestros profesionales pudieron participar en diversos talleres y mesas de trabajo, brindados por el Gobierno de la Ciudad, como es el caso de Capacitación “Embajadores Ciudad Verde”, “Gestión de los residuos en la Ciudad”, entre otros.

Los últimos edificios de oficinas desarrollados por la Compañía cuentan con las características necesarias para alcanzar certificaciones LEED. El edificio Zetta inaugurado en mayo de 2019, ubicado en el complejo comercial Polo Dot de la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, alcanzó la certificación Leed Gold Core & Shell y estamos en proceso de certificar el edificio 200 Della Paolera, ubicado en la zona de Catalinas, inaugurado en el mes de diciembre de 2020.

Trabajamos para alcanzar el equilibrio entre el uso eficiente de los recursos y un creciente desarrollo inmobiliario. Nos importa la relación con nuestra gente y los vecinos de las comunidades en donde elegimos trabajar, de las cuales formamos parte.

### Gestión de energía, agua y residuos

El uso eficiente de los recursos, así como la adecuada gestión de los residuos que se generan en nuestras actividades, son sumamente importantes en nuestro día a día. Por este motivo realizamos diversas tareas para garantizar una correcta gestión ambiental:

**Energía:** Se realizan de manera continua acciones para reducir al máximo su consumo, lo cual incluye:

- mejoras en las tecnologías de climatización,
- mantenimiento de instalaciones y monitoreos constantes,
- campañas de concientización sobre el cuidado del recurso a personal propio, locatarios y clientes.
- En nuestras oficinas automatizamos el encendido y apagado de luces de salas de reuniones a través de sensores que detectan el movimiento, evitando que la luz quede encendida cuando no se está utilizando la sala.
- Automatizamos la velocidad de las escaleras mecánicas, disminuyendo su velocidad cuando no se las está utilizando.
- En lo que respecta a luminarias, en todos nuestros centros comerciales se está realizando el recambio a tecnología LED.

**Agua:** El consumo de agua tiene como destino principal el abastecimiento sanitario, a su vez se utiliza en el sector de patios de comida, en los centros comerciales, limpieza de instalaciones y riego.

- Las instalaciones sanitarias cuentan con el sistema de comandos tipo Pressmatic o similares que permiten un ahorro de agua del orden del 20% frente a tecnologías pasadas.

- En aquellos establecimientos donde es posible, gracias a las instalaciones y disponibilidad del lugar, se realiza recupero de agua de lluvia para otros usos, principalmente en riego.
- Distrito Arcos es un centro comercial a cielo abierto con canteros de plantas que se riegan con agua de lluvia. Los días de precipitación el agua de lluvia es acumulada en tanques subterráneos que se emplea para regar los canteros los días de sol.
- El sistema de riego elegido es por goteo, por ser de gran eficiencia. En los últimos edificios de oficinas desarrollados por la compañía: 200 Della Paolera y el "Zetta Building" también se aprovecha el agua de lluvia para el riego de sus canteros.
- En los sanitarios de nuestros establecimientos, se optan por artefactos y griferías sanitarias de bajo consumo, a través de la instalación de temporizadores, sensores infrarrojos y aireadores, haciendo un uso eficiente del recurso.

**Residuos:** Fomentamos la reducción de residuos y somos pioneros en la gestión para el reciclado. En todos nuestros centros comerciales se realiza la separación en origen en las dos fracciones Húmedos (no reciclables) y Secos (reciclables). En cuatro de ellos, Alto Rosario, Alcorta, Alto Palermo y Distritos Arcos, se separa una tercera fracción denominada Orgánica, generada en la elaboración de alimentos de los locales gastronómicos. Estos residuos son retirados por los Municipios para su compostaje. El material obtenido se emplea para el parquizado de bulevares y canteros públicos.

En la zona sur de Ciudad Autónoma de Buenos Aires, además de la separación de orgánicos, se acopia los residuos áridos, PET y restos de poda. En esa planta hay una moderna planta de fermentación aeróbica que acelera el proceso de compostado de los residuos orgánicos.

Seguimos trabajando para sumar más establecimientos y reducir los residuos enviados a los rellenos sanitarios. Trabajamos en un sistema de gestión de residuos que nos permite reciclar una fracción importante del material producido en nuestros establecimientos. A su vez, desarrollamos nuevas formas y oportunidades de integrarnos con organizaciones sociales y cooperativas de manera de valorar los materiales recuperados.

Con una frecuencia de cuatros veces por semana hasta diaria, se realiza el retiro de los materiales reciclables. Se trabaja con cooperativas y organizaciones locales, que a través de la recolección, clasificación y comercialización de los materiales reciclables, los vecinos encuentran un medio de subsistencia y una fuente de ingresos.

Trabajamos con los locatarios reforzando continuamente la correcta gestión de los residuos, comunicando a través de circulares, recorridas y capacitaciones. Recordando los materiales a separar en cada una de las tres fracciones (reciclables, húmedos y orgánicos), el color de bolsa correspondiente (según la normativa vigente) y los sectores de acopio de estos.

En las cocinas de los locales gastronómicos se generan aceites vegetales usados (AVU's) que se emplean en frituras y cocción de alimentos. Desde la compañía promovemos la transformación en biodiesel del aceite vegetal que usan los locatarios gastronómicos de nuestros centros comerciales.

Cada locatario cuenta con un circuito de acopio y recolección de estos aceites para su aprovechamiento como insumo de un proceso productivo: la elaboración de biodiesel. Trabajamos con empresas habilitadas para tal fin como es RBA Ambiental. De esta forma se evita la contaminación del agua por no drenar los aceites por conductos habituales de cocina y dándole un segundo aprovechamiento a los recursos.

### Programa de formación y capacitación

Hemos desarrollado un programa de formación y capacitación en gestión ambiental, en lo que respecta a residuos, uso eficiente de recursos como el agua y la energía. Se realizan capacitaciones y acciones dirigidas al personal de los shoppings, a los locatarios de los establecimientos y proveedores relacionados haciendo participe a las cooperativas de recuperadores urbanos para contar su experiencia, conocer su trabajo y la importancia de llevar a cabo una

adecuada gestión de residuos. Durante la pandemia, se continuó capacitando de manera virtual a través de las diferentes plataformas tales como Microsoft Teams y Zoom.

### Fundación IRSA

Fundación IRSA fue creada en 1996 con el propósito de generar programas y acompañar iniciativas que promuevan el desarrollo integral de las personas con especial foco en educación, bienestar humano e inclusión social. Asimismo, apoya a más de 60 organizaciones de la sociedad con la convicción de que solo a través del trabajo conjunto y en red, se logran los verdaderos cambios necesarios para alcanzar una ciudadanía plena y una sociedad equitativa e inclusiva.

El trabajo de Fundación IRSA está enmarcado en 4 ejes de acción que abren rumbos innovadores en la construcción del sentido de comunidad. Estos pilares son:

- **Educación:** se promueve la formación, el aprendizaje cultural y la investigación en educación para potenciar el desarrollo de las personas. Con la intención de acompañar y desarrollar proyectos que brinden nuevas oportunidades de formación en el ámbito educativo formal y no formal para el crecimiento de la sociedad.

Junto a otras organizaciones sociales trabaja por el reconocimiento del valor que hay en la identidad y el respeto a la diversidad, financia desde sus inicios el “Observatorio de la Educación” para la construcción de datos estadísticos sobre la Educación Argentina con evidencia, consensos y colaboración social. Y desde hace 6 años impulsa la capacitación de jóvenes profesionales en tecnicaturas y licenciaturas que integran el sistema de atención médica de Argentina, con especial foco en nutrición, primera infancia y enfermería.

- **Bienestar Humano:** entendiendo al bienestar humano como un aspecto que atraviesa al ser humano completo y lo acerca a sus necesidades de acceso a información, bienes materiales, psicológicos, afectivos, inspiradores para llevar una vida digna, buena salud, alimentación y buenas relaciones sociales. Fundación IRSA busca concentrarse en la investigación y asistencia para contribuir a disminuir las diferencias en un contexto preocupado en la salud. Desde 2014 invierte en mejorar el equipamiento hospitalario y proveer de dispositivos de última generación e insumos sanitarios a hospitales y centros de salud de nuestro país. Fundación IRSA junto a otras entidades financió la creación de El Observatorio de Salud del GDFE, una iniciativa que busca contribuir a la construcción de consensos público-privados para el diseño, implementación y sostenimiento de políticas de Estado con racionalidad sanitaria, perspectiva de derecho y efectividad probada.

También, con el objetivo de contribuir a que las poblaciones más vulnerables cuenten con una alimentación saludable, destina recursos económicos para más de 20 comedores comunitarios y 2900 personas con el objetivo que complementen la alimentación mensual con frutas, verduras, carnes y lácteos y puedan proveerse de artículos de limpieza e higiene personal.

- **Inserción / inclusión:** contribuye con especial interés en un eje que preocupa a la sociedad, en el marco de una crisis económica y sanitaria; con dos líneas de acción específicas, asociadas a la “Empleabilidad” y las “Violencias”. “Empleabilidad”, asociado al conjunto de capacidades y talentos que permiten que una persona esté en condiciones de encontrar y mantener un trabajo. Con foco en la franja etaria + 40 años, generando nuevas oportunidades de inserción y reinversión laboral. Y “Violencias” a través de la investigación y generando evidencia que pueda colaborar con la actualización y mejora del sistema de políticas públicas.

Desde el 2021, Fundación IRSA es el principal inversor en la creación del primer “Observatorio sobre Primeras Prácticas de Abordaje de Abuso en la Infancia”. Durante el primer año, junto a Red por la Infancia se realizó un primer relevamiento sobre el marco normativo y las políticas públicas actuales sobre todas las formas de violencia que tienen impacto en la vida de los niños y adolescentes. Finalizada su primera etapa se propone reunir evidencias a fin de aportar a la construcción de un diagnóstico de situación e identificar el grado de desarrollo normativo, los desafíos pendientes a nivel legislativo, el grado de avance en las políticas públicas y en la administración de justicia en materia de protección de la infancia contra las violencias.

Se confirmó la necesidad de incidir sobre 4 ejes fundamentales para generar un círculo virtuoso que produzca cambios sistémicos en la prevención y respuesta:

1. Fortalecer los marcos normativos de protección de los niños/as contra las violencias.
  2. Mejorar la arquitectura y diseño de los sistemas de prevención, protección y respuesta a las violencias contra niños y adolescentes.
  3. Incidir sobre las costumbres, creencias, mandatos y valores que toleran, minimizan y por ende perpetúan intergeneracionalmente la violencia contra los niños.
  4. Involucrar al sector privado y medios de comunicación en la protección de la violencia contra niños y adolescentes.
- **Fortalecimiento:** fortalece la capacidad institucional de las organizaciones sin fines de lucro a través de su cooperación y alianza. En este sentido la Fundación IRSA acompaña a Organizaciones sociales de todo el país para que puedan lograr su misión, crecer y desarrollarse.

Desde el mes de marzo, por ejemplo, se entregaron más de 1.060 prendas de abrigo y 170 artículos a 5 fundaciones y ONG a través del programa “Revalorización de Materiales”, en el que se acopian y clasifican hallazgos (objetos perdidos de clientes en centros comerciales) para luego ser repartidos.

También, continúa con el programa interno MultipliDAR a través del cual se ofrece a todos los colaboradores de las compañías del Grupo IRSA, la posibilidad de multiplicar sus donaciones personales a organizaciones de la sociedad civil de su mundo referencial para fortalecer su iniciativa solidaria. A través del programa Multiplidar se iguala, duplica y triplica el monto que el colaborador haya donado a la entidad previamente.

Durante el ejercicio 2022 Fundación IRSA trabajó con 66 organizaciones de la sociedad civil realizando una inversión social directa de ARS 93.838.272.

## Fundación Puerta 18

La Fundación Puerta 18 es un espacio gratuito de creación artística y tecnológica para jóvenes de 13 a 24 años. A través de una propuesta de educación no formal fomenta en los jóvenes el desarrollo de habilidades, vocaciones y talentos a través de los múltiples recursos que ofrece la tecnología.

A lo largo de sus 15 años, más de 5.000 jóvenes se capacitaron de manera gratuita y hoy son más de 250 los que se insertaron laboralmente en áreas vinculadas a su formación en la institución. Hace dos años la fundación por perseguir objetivos de “bien común” logró el reconocimiento de la IGJ (Inspección general de Justicia) para que mediante al artículo 81c las donaciones recibidas puedan ser deducibles de ganancias, favoreciendo que más empresas se sumen y amplificar el impacto.

La mirada de la Fundación se basa en ubicar al joven en el centro de la propuesta, la que gira en torno a sus intereses y necesidades, y donde los educadores actúan como facilitadores usando la tecnología como herramienta. Algunas de las disciplinas con las que trabajamos son: Diseño Gráfico, Fotografía, UX, Programación, Producción integral de Video, Modelado y Animación 3D, Videojuegos, Robótica, entre otros.

### Nueva normalidad

Luego de los años de pandemia y cuarentena la Fundación retomó las actividades presenciales corriendo el foco de las propuestas “a distancia”. Poco a poco fue retomando el contacto con los jóvenes que no habían participado tanto virtualmente y logrando, para junio 2022, un nivel de actividad e impacto similar a la pre-pandemia.

Actualmente la Fundación ofrece actividades para +70 jóvenes por día promedio tanto en la franja 13-18 años, como +18 concentrando todo su accionar en la sede de la calle Zelaya. A su vez, junto a #DigitAR becaron a 12 jóvenes para

que continúen sus estudios formativos en otros centros de estudios, ampliando su capital social, profundizando sus conocimientos y mejorando notablemente sus posibilidades laborales.

### **Fundación Museo de los Niños**

El Museo de los Niños Abasto, es un museo interactivo que recrea los espacios de una ciudad donde los chicos pueden jugar a ser médico, camarógrafo, capitán, marino, bancario, cocinero, locutora, periodista, enfermera, actriz, mamá, papá y muchas cosas más.

El Museo propone un espacio enriquecedor y alternativo de encuentro que integra juego, movimiento, percepción, comprensión y expresión, incentivando la curiosidad, el interés por el conocer y la imaginación desde una mirada transformadora. Basado en la Declaración de los Derechos del Niño, ha sido diseñado para propiciar en cada niño, el desarrollo de sus propios potenciales: “aprender haciendo” y “jugar y divertirse aprendiendo” son para el Museo conceptos fundamentales.

El Museo está dedicado a chicos hasta 12 años, a sus familias, educadores y a través de todos ellos a la comunidad. Y para los más pequeños, hasta 3 años, tiene dos salas blandas especialmente construidas para estimular su actividad.

Además, cuenta con una Sala de Exposiciones y con un Auditorio donde se llevan a cabo espectáculos, proyecciones de cine, conferencias, presentaciones de libros y diversos eventos.

El Museo de los Niños ha sido declarado:

- DE INTERÉS EDUCATIVO por el Ministerio de Educación de la Nación. Resolución N° 123
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura y Comunicación de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 1895
- DE INTERÉS CULTURAL por la Secretaría de Cultura del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires
- DE INTERÉS CULTURAL por el INADI Instituto Nacional contra la Discriminación, la Xenofobia y el Racismo.
- DE INTERÉS TURÍSTICO por la Secretaría de Turismo de la Presidencia de la Nación. Resolución N° 281
- AUSPICIO de la Secretaría de Educación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Resolución N° 537

## 10. INFORMACIÓN BURSÁTIL

### Bolsa de Comercio de Nueva York (NYSE) y Bolsas y Mercados Argentinos (ByMA)

Nuestros *Global Depository Shares* ("GDSs"), que representan 10 acciones ordinarias cada uno, cotizan en NYSE, bajo el símbolo "IRS". Nuestros GDSs comenzaron a cotizar en la Bolsa de Comercio de Nueva York el 20 de diciembre de 1994 y fueron emitidos por el Bank of New York, Inc., en su carácter de depositario. Sin embargo, no se debe asumir que nuestros GDSs cotizarán a un múltiplo de 10 veces del precio por acción de la acción ordinaria. Nuestras acciones ordinarias cotizan en el ByMA bajo el símbolo "IRSA". Nuestras acciones ordinarias comenzaron a negociarse en la ByMA en 1948.

El siguiente cuadro muestra los precios máximos y mínimos de cierre de nuestras acciones ordinarias en el ByMA y de nuestros GDSs en la Bolsa de Comercio de Nueva York en los períodos indicados:

	ByMA			NYSE		
	Acción Volumen	ARS por acción Máximo	ARS por acción Mínimo	GDS Volumen	USD por GDS Máximo	USD por GDS Mínimo
<b>Ejercicio 2020</b>						
1er Trimestre	2.656.907	45,82	28,88	8.633.806	10,29	4,89
2do Trimestre	2.319.981	54,40	34,26	5.947.874	7,35	4,79
3er Trimestre	2.441.106	52,95	29,40	2.777.854	6,92	2,89
4to Trimestre	6.606.337	48,00	27,65	4.998.545	4,01	2,85
Anual	14.024.331	54,40	27,65	22.358.079	10,29	2,85
<b>Ejercicio 2021</b>						
1er Trimestre	6.379.480	48,32	33,10	7.631.881	4,10	2,57
2do Trimestre	3.977.586	71,50	41,41	4.984.703	5,04	2,84
3er Trimestre	3.154.137	74,46	53,75	2.914.517	4,94	3,78
4to Trimestre	7.945.447	71,00	54,10	5.780.093	4,21	3,56
Anual	21.456.650	74,46	33,10	21.311.194	5,04	2,57
<b>Ejercicio 2022</b>						
1er Trimestre	5.023.589	87,50	65,15	5.968.691	4,82	3,81
2do Trimestre	6.564.399	105,00	83,50	2.790.694	5,04	4,00
3er Trimestre	5.107.130	100,15	83,50	3.217.047	5,20	3,98
4to Trimestre	8.203.622	106,50	82,35	3.191.088	5,22	3,33
Anual	24.898.740	106,50	65,15	15.167.520	5,22	3,33

Fuente: Bloomberg.



### Dividendos y Política de Dividendos

De conformidad con la ley argentina, solamente se permite la distribución y pago de dividendos a los accionistas si surgen de nuestras ganancias netas y realizadas conforme a los estados financieros anuales aprobados por nuestros accionistas. La declaración, monto y pago de dividendos debe ser aprobada en nuestra asamblea anual ordinaria de accionistas. La aprobación exige el voto favorable de la mayoría de las acciones con derecho a voto representadas en la asamblea de accionistas.

De conformidad con las leyes argentinas que rigen a las sociedades y nuestros estatutos, las ganancias líquidas y realizadas de cada ejercicio económico se deben distribuir del siguiente modo:

- 5% a fondo de reserva legal, hasta el 20% de nuestro capital social;
- un monto determinado en la asamblea de accionistas se asigna a remuneración de nuestros Directores y miembros de la Comisión Fiscalizadora. Una estimación de este monto fue provisionado al cierre del ejercicio e incluido dentro del resultado neto del ejercicio;
- fondo de reserva facultativa, reserva para contingencia, a una nueva cuenta o a cualquier fin que determine la asamblea de accionistas.

De acuerdo con las normas emitidas por la Comisión Nacional de Valores, los dividendos en efectivo se deben pagar a los accionistas dentro de los 30 días de la resolución que aprueba su distribución. En el caso de dividendos en acciones, las acciones se deben entregar a los accionistas dentro de los tres meses de la asamblea de accionistas anual ordinaria que los aprueba.

El cuadro que sigue presenta la relación entre los pagos de dividendos y el monto total de dividendos pagados, cada uno pagado totalmente en acciones ordinarias para los ejercicios mencionados.

Año	Dividendo pagado en términos reales al 30 de junio de 2022 (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales al 30 de junio de 2022 (ARS)	Dividendo pagado en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS miles)	Dividendo pagado por acción en términos reales en la unidad de medida correspondiente a la fecha de la asamblea de accionistas (ARS)
2018	9.302.159	161,7014	1.400.000	24,3365
2019 <sup>(1)</sup>	-	-	-	-
2020 <sup>(2)</sup>	-	-	-	-
2021 <sup>(3)</sup>	-	-	-	-
2022	-	-	-	-

- (1) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,01109 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.  
 (2) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,004046 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.  
 (3) Dividendo en especie pagado en acciones de IRSA Propiedades Comerciales SA. Dividendo por acción: 0,002614 acciones de IRSA CP por acción de IRSA.

## 11. PERSPECTIVAS PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

Los resultados de la compañía en el último trimestre del año 2022 evidencian una mejora en los indicadores operativos. En 2023 seguiremos trabajando en la recuperación plena de los negocios de renta ofreciendo las mejores propuestas a nuestros locatarios y visitantes y ejecutando las obras de transformación en nuestros centros comerciales como espacios de experiencia memorables. Si bien el contexto económico actual y la agenda política de cara al próximo año electoral generan incertidumbre, confiamos en la calidad de nuestro portafolio y la capacidad de nuestro management para llevar adelante el negocio de manera exitosa.

Los centros comerciales han evolucionado favorablemente en los últimos meses del ejercicio motivado por el crecimiento del público visitante, la recuperación de los rubros de gastronomía y entretenimientos y la inflación de indumentaria, que fue mayor al promedio. Esperamos mantener los niveles de ventas y visitantes en el ejercicio 2023 y ocupar la superficie que quedó disponible como consecuencia de la pandemia.

El segmento de oficinas se está acomodando a las nuevas tendencias de modalidad de trabajo híbrido. Si bien los niveles de renta y ocupación de la industria se vieron afectados, somos optimistas en cuanto a la recuperación del negocio. En los últimos meses, observamos un mayor retorno a la presencialidad y, junto con ello, un incremento de la demanda por nuestros espacios en alquiler. Trabajaremos en 2023 en alcanzar los niveles de ocupación previos a la pandemia.

El segmento hotelero sigue representando un desafío, sobre todo en la ciudad de Buenos Aires. Nuestros hoteles Intercontinental y Libertador aún esperan una mayor afluencia del turismo internacional y la recuperación total de la actividad de eventos y convenciones corporativas para recuperar sus niveles de ingreso previos a la pandemia. El exclusivo resort Llao Llao, en la ciudad de Bariloche, al sur argentino, tuvo un comportamiento diferente. Alcanzó niveles de ingresos y ocupación récord históricos en el ejercicio 2022 y las perspectivas para 2023 son similares, dado que es una gran atracción para el turismo internacional y local de ingresos altos.

En cuanto al segmento ventas y desarrollos, continuaremos analizando oportunidades de adquisición y venta de inmuebles a la vez que evaluaremos el mejor momento para lanzar los desarrollos de usos mixtos que la compañía tiene en cartera en su extensa reserva de tierras. En relación con nuestro mayor desarrollo, Costa Urbana, aprobado recientemente por la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, seguiremos avanzando en 2023 en las definiciones del proyecto, las presentaciones y gestiones administrativas municipales y ante los organismos de aplicación para estar en condiciones de cumplir con las contraprestaciones acordadas y contar con los permisos para realizar por etapas, las obras de infraestructura en el predio, conforme al Convenio Urbanístico aprobado por Ley.

Seguiremos trabajando durante el ejercicio 2023 en la reducción y eficientización de la estructura de costos a la vez que continuaremos evaluando herramientas financieras, económicas y/o corporativas que le permitan a la Sociedad mejorar su posición en el mercado en el que actúa y contar con la liquidez necesaria para hacer frente a sus obligaciones, tales como disposición de activos en forma pública y/o privada que podrán incluir bienes inmuebles como asimismo valores negociables de titularidad de la Sociedad, emisión de obligaciones negociables, recompra de acciones propias, entre otros instrumentos que sean de utilidad a los objetivos propuestos



De cara al futuro, seguiremos innovando en el desarrollo de proyectos inmobiliarios únicos, apostando por la integración de los espacios comerciales y residenciales, ofreciendo a nuestros clientes un mix de productos y servicios atractivos, lugares para el encuentro y una experiencia memorable, con el objetivo de alcanzar un portafolio cada vez más moderno y sustentable.

Inicialado a los efectos de su identificación con nuestro informe de fecha  
6 de septiembre de 2022  
Por Comisión Fiscalizadora

---

Marcelo Héctor Fuxman  
Síndico Titular

---

Saúl Zang  
Vicepresidente I

## ANEXO I

### INFORME SOBRE EL CÓDIGO DE GOBIERNO SOCIETARIO DE IRSA INVERSIONES Y REPRESENTACIONES SOCIEDAD ANÓNIMA

**IRSA Inversiones y Representaciones Sociedad Anónima** (en adelante, la “Compañía”), emite de acuerdo a lo establecido por la Resolución General N° 797/2019 de la Comisión de Valores (CNV) su Informe sobre el Código de Gobierno Societario, conforme a las buenas prácticas de gobierno corporativo que aplica la Compañía y del accionar del Directorio, dadas sus responsabilidades de administración y supervisión establecidas por la Ley General de Sociedades, el Estatuto de la Compañía, la Ley de Mercado de Capitales y toda normativa aplicable a la Compañía.

#### A) LA FUNCIÓN DEL DIRECTORIO

##### Principios

I. La compañía debe ser liderada por un Directorio profesional y capacitado que será el encargado de sentar las bases necesarias para asegurar el éxito sostenible de la compañía. El Directorio es el guardián de la compañía y de los derechos de todos sus Accionistas.

II. El Directorio deberá ser el encargado de determinar y promover la cultura y valores corporativos. En su actuación, el Directorio deberá garantizar la observancia de los más altos estándares de ética e integridad en función del mejor interés de la compañía.

III. El Directorio deberá ser el encargado de asegurar una estrategia inspirada en la visión y misión de la compañía, que se encuentre alineada a los valores y la cultura de la misma. El Directorio deberá involucrarse constructivamente con la gerencia para asegurar el correcto desarrollo, ejecución, monitoreo y modificación de la estrategia de la compañía.

IV. El Directorio ejercerá control y supervisión permanente de la gestión de la compañía, asegurando que la gerencia tome acciones dirigidas a la implementación de la estrategia y al plan de negocios aprobado por el directorio.

V. El Directorio deberá contar con mecanismos y políticas necesarias para ejercer su función y la de cada uno de sus miembros de forma eficiente y efectiva.

#### ***1. El Directorio genera una cultura ética de trabajo y establece la visión, misión y valores de la compañía.***

Los valores que guían su accionar y que se han mantenido como principios fundamentales en el desarrollo de los negocios de la Compañía, son asumidos como eje del accionar de sus directivos y empleados, tienen como objeto fundamental la transparencia, integridad y ética en los negocios; se encuentran reflejados en el Código de Ética de la Compañía y en políticas de integridad internas, profundizando y reforzando los mecanismos de supervisión y control.

De acuerdo con lo mencionado, la Compañía aplica esta práctica.

#### ***2. El Directorio fija la estrategia general de la compañía y aprueba el plan estratégico que desarrolla la gerencia. Al hacerlo, el Directorio tiene en consideración factores ambientales, sociales y de gobierno societario. El Directorio supervisa su implementación mediante la utilización de indicadores clave de desempeño y teniendo en consideración el mejor interés de la compañía y todos sus accionistas.***

La Compañía aplica la práctica recomendada en tanto el Directorio es el órgano a cargo de la administración de los negocios y decide sobre las políticas y estrategias desarrolladas por la gerencia, a cuyo fin cuenta con un canal fluido de comunicación y debate su implementación.

El Comité Ejecutivo analiza y determina las directrices del plan estratégico para la posterior evaluación de su cumplimiento por parte del Directorio de la Compañía, y que incluye los diferentes aspectos ambientales, sociales y de gobierno societario los que son informados anualmente en el reporte de sustentabilidad de la Compañía.

En reuniones trimestrales y en oportunidad de aprobación de los estados financieros, el Directorio realiza el seguimiento del plan estratégico, con la participación de las gerencias de primera línea a efectos de evaluar el grado de cumplimiento y realizar los ajustes que se consideren necesarios para la mejor consecución de los objetivos de la Compañía.

Durante este ejercicio, con el fin de simplificar la estructura societaria, eficientizar procesos de negocios y alcanzar mayores sinergias, el Directorio aprobó la fusión por absorción entre IRSA, sociedad absorbente, e IRSA Propiedades Comerciales, sociedad absorbida.

### ***3. El Directorio supervisa a la gerencia y asegura que ésta desarrolle, implemente y mantenga un sistema adecuado de control interno con líneas de reporte claras.***

Esta práctica es aplicada por la Compañía a través de reuniones trimestrales que el Directorio mantiene con la Gerencia General en las que se presenta un informe sobre la marcha de la Compañía, con detalle de la gestión económica, financiera y el desarrollo de los temas relevantes de los diferentes segmentos y unidades de negocios.

Asimismo, a solicitud del Directorio o del Gerente General, puede requerirse la participación de gerentes de primera línea para considerar temas relacionados con su responsabilidad.

La Compañía dispone, para su gestión, de políticas y normas de control interno, focalizadas en la mejora continua de su sistema de control.

Adicionalmente, por tratarse de una empresa listada bajo regulación de la Securities and Exchange Commission (SEC), debe en cumplimiento de la Ley Sarbanes-Oxley emitir una certificación anual donde declara que los estados financieros reflejan adecuadamente la realidad económica de la empresa. Dicha certificación es una evaluación de la efectividad de los controles internos sobre la información contable y es realizada en base al Marco Integrado de Control Interno emitido por el Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission ("Informe COSO 2013").

### ***4. El Directorio diseña las estructuras y prácticas de gobierno societario, designa al responsable de su implementación, monitorea la efectividad de las mismas y sugiere cambios en caso de ser necesarios.***

Con relación a esta práctica, la Compañía cumple con lo normado sobre Gobierno Societario por la CNV, la SEC y por los organismos autorregulados cuyas disposiciones son exigibles para la Compañía, adoptando además las mejores prácticas societarias. A tal fin la Compañía aplica su Código de Ética, aprobado por el Directorio, en el que se establecen los principios éticos y de integridad sobre los cuales se basa el accionar tanto individual como empresario, el Reporte de Gobierno Societario aprobado por el Directorio junto con la memoria anual, la política de operaciones con partes relacionadas y la política sobre conflicto de intereses.

Entre las estructuras de gobierno la Compañía, además del Comité de Auditoría, constituido por miembros independientes del Directorio, se encuentra en función el Comité Ejecutivo asegurando la transparencia y eficiencia de la gestión, y que tiene atribuciones de constituir comités especiales para el tratamiento de temas específicos, con participación de gerencias de primera línea, con reporte a la Gerencia General o al propio Comité Ejecutivo.

Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

***5. Los miembros del Directorio tienen suficiente tiempo para ejercer sus funciones de forma profesional y eficiente. El Directorio y sus comités tienen reglas claras y formalizadas para su funcionamiento y organización, las cuales son divulgadas a través de la página web de la compañía.***

La designación de los miembros del Directorio por parte de los accionistas considera a los efectos de su postulación y elección, las características técnicas y profesionales de los potenciales candidatos, así como su disponibilidad para el cumplimiento de las funciones inherentes al cargo. En tal sentido, los directores de la Compañía se encuentran abocados al desarrollo de la actividad comprometida disponiendo a tal fin de los recursos profesionales y técnicos necesarios para el ejercicio de su función en forma profesional y eficiente dedicando el tiempo y el esfuerzo necesarios para la revisión, seguimiento, supervisión, monitoreo y aprobación de las cuestiones sometidas a su consideración. Cabe destacar que algunos de nuestros directores ejercen funciones ejecutivas motivo por el cual su compromiso con la Compañía es aún más cercano.

En relación con los requerimientos establecidos en la orientación de esta práctica relativos a las reglas de funcionamiento del Directorio, los mismos son cumplidos a través del estatuto social donde se establecen las reglas principales de funcionamiento y organización, encontrándose publicado con acceso general, en la página de la CNV.

De acuerdo a lo descripto, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

### **B) LA PRESIDENCIA EN EL DIRECTORIO Y LA SECRETARÍA CORPORATIVA**

#### **Principios**

VI. El Presidente del Directorio es el encargado de velar por el cumplimiento efectivo de las funciones del Directorio y de liderar a sus miembros. Deberá generar una dinámica positiva de trabajo y promover la participación constructiva de sus miembros, así como garantizar que los miembros cuenten con los elementos e información necesaria para la toma de decisiones. Ello también aplica a los Presidentes de cada comité del Directorio en cuanto a la labor que les corresponde.

VII. El Presidente del Directorio deberá liderar procesos y establecer estructuras buscando el compromiso, objetividad y competencia de los miembros del Directorio, así como el mejor funcionamiento del órgano en su conjunto y su evolución conforme a las necesidades de la compañía.

VIII. El Presidente del Directorio deberá velar por que el Directorio en su totalidad esté involucrado y sea responsable por la sucesión del gerente general.

***6. El Presidente del Directorio es responsable de la buena organización de las reuniones del Directorio, prepara el orden del día asegurando la colaboración de los demás miembros y asegura que estos reciban los materiales necesarios con tiempo suficiente para participar de manera eficiente e informada en las reuniones. Los Presidentes de los comités tienen las mismas responsabilidades para sus reuniones***

La Compañía cumple esta práctica a través del trabajo conjunto del Presidente y de la Secretaría Corporativa. Esta última, a requerimiento del Presidente, convoca a las reuniones de Directorio de acuerdo a las pautas legales y reglamentarias aplicables y a la práctica habitual de la Compañía, mediante la preparación del orden del día, la coordinación con las áreas gerenciales pertinentes en función al tema a ser considerado y el material correspondiente, distribuido con anticipación entre los directores a efectos de su evaluación y análisis. De esta manera se proporciona a los directores la posibilidad de revisar con anticipación a la reunión agendada la documentación a ser considerada con el claro objetivo de mantener una reunión eficiente.

Asimismo, tanto el Presidente del Directorio como la Secretaría Corporativa se encuentran a disposición de los miembros del Directorio para canalizar y atender cualquier consulta y/o aclaración que se requiera vinculada con el

ejercicio de sus funciones. Tal comunicación se realiza de manera fluida a través de correos electrónicos, teléfono, reuniones presenciales o por videoconferencias.

***7. El Presidente del Directorio vela por el correcto funcionamiento interno del Directorio mediante la implementación de procesos formales de evaluación anual.***

La Compañía lleva adelante procedimientos para monitorear el adecuado funcionamiento del Directorio respecto del cumplimiento a sus obligaciones que surgen del Estatuto Social y las leyes que le son aplicables. No obstante, los adecuados resultados de este sistema hasta la fecha, la Compañía podrá evaluar agregar la implementación de otros mecanismos y procedimientos que también ayuden a la evaluación de Directorio.

***8. El Presidente genera un espacio de trabajo positivo y constructivo para todos los miembros del Directorio y asegura que reciban capacitación continua para mantenerse actualizados y poder cumplir correctamente sus funciones.***

La Compañía aplica esta práctica. En tal sentido, el Presidente del Directorio se ocupa activamente de generar un espacio de debate y constante mejora entre los miembros del Directorio, orientado a la toma de decisiones de manera clara e informada. Por ello, en el seno del Directorio se otorga espacio a cada uno de sus miembros para exponer su opinión respecto a los temas a ser considerados, se brinda capacitación y se remite información y documentación en forma anticipada para su consideración.

Es importante mencionar que los directores con funciones ejecutivas tienen además contacto permanente con las distintas áreas de la Compañía, favoreciendo un conocimiento detallado y actualizado del negocio y su gestión diaria.

Asimismo, los directores independientes integrantes del Comité de Auditoría, debido al desarrollo de sus responsabilidades dentro del Comité, disponen también del conocimiento de la gestión de los negocios.

***9. La Secretaría Corporativa apoya al Presidente del Directorio en la administración efectiva del Directorio y colabora en la comunicación entre accionistas, Directorio y gerencia.***

La Compañía aplica la práctica recomendada tercerizando en sus asesores legales externos la Secretaría Corporativa, la cual lleva a cabo las tareas de coordinación de las reuniones de Directorio y Asamblea de Accionistas. Asiste al Presidente en la preparación, comunicación y cumplimiento del orden del día de las reuniones de Directorio y en las Asambleas de Accionistas; coordina la distribución con anticipación a los miembros del Directorio de la documentación e información para la adecuada toma de decisiones y asiste a las reuniones de Directorio con el claro objeto de asentar en los libros de actas lo tratado en las mismas. Asimismo, coordina el registro de los accionistas a las asambleas y colabora en la preparación y desarrollo de éstas. Sin perjuicio de la delegación de funciones administrativas, el Presidente mantiene una completa supervisión de las reuniones sociales exigidas por la normativa vigente

***10. El Presidente del Directorio asegura la participación de todos sus miembros en el desarrollo y aprobación de un plan de sucesión para el gerente general de la compañía.***

El Directorio delega en el Comité Ejecutivo, integrado por miembros del Directorio la facultad establecida por el Estatuto Social de designar a Gerentes, incluido el Gerente General y Subgerentes, fijando niveles de remuneraciones. Para ello, el Comité Ejecutivo dispone de la asistencia de la Gerencia de Recursos Humanos para establecer las características del candidato y los niveles remunerativos.

### C) COMPOSICIÓN, NOMINACIÓN Y SUCESIÓN DEL DIRECTORIO

#### Principios

IX. El Directorio deberá contar con niveles adecuados de independencia y diversidad que le permitan tomar decisiones en pos del mejor interés de la compañía, evitando el pensamiento de grupo y la toma de decisiones por individuos o grupos dominantes dentro del Directorio.

X. El Directorio deberá asegurar que la compañía cuenta con procedimientos formales para la propuesta y nominación de candidatos para ocupar cargos en el Directorio en el marco de un plan de sucesión.

#### ***11. El Directorio tiene al menos dos miembros que poseen el carácter de independientes de acuerdo con los criterios vigentes establecidos por la Comisión Nacional de Valores.***

El Directorio cuenta con cinco directores titulares independientes, tres de ellos integran a su vez el Comité de Auditoría, compuesto en su totalidad por miembros independientes, en cumplimiento con las normas de CNV y SEC. Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta recomendación.

#### ***12. La compañía cuenta con un Comité de Nominaciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros y es presidido por un director independiente. De presidir el Comité de Nominaciones, el Presidente del Directorio se abstendrá de participar frente al tratamiento de la designación de su propio sucesor.***

La Compañía hasta momento no ha considerado necesaria la implementación de un Comité de Nominaciones dado que la designación de los miembros del Directorio la realizan los propios accionistas en la Asamblea General Ordinaria que se lleva a cabo a tal efecto. El proceso de postulación y de recomendación de directores se realiza en el seno del Directorio luego de la evaluación de los candidatos considerando a tal efecto lineamientos generales de independencia, diversidad, compatibilidades, profesionalismo, conocimientos técnicos, de negocio y de gestión. La propuesta de candidatos es analizada en conjunto por los miembros del Directorio a efectos de su propuesta a la Asamblea de Accionistas

#### ***13. El Directorio, a través del Comité de Nominaciones, desarrolla un plan de sucesión para sus miembros que guía el proceso de preselección de candidatos para ocupar vacantes y tiene en consideración las recomendaciones no vinculantes realizadas por sus miembros, el Gerente General y los Accionistas.***

Como se ha indicado en la práctica anterior, si bien la Compañía no cuenta con un Comité de Nominaciones, se aplica la práctica recomendada dado que en el proceso de selección de candidatos para eventuales reemplazos por vencimiento de mandato y/o cualquier otra circunstancia, evalúa diferentes aspectos no sólo de experiencia profesional sino de habilidades y competencias de los postulantes con el fin de asegurar un órgano de administración alineado con el propósito, visión y misión de la Compañía y que asegure la calidad en la gestión. De acuerdo con lo mencionado, la designación de los miembros del Directorio corresponde a la Asamblea de Accionistas.

#### ***14. El Directorio implementa un programa de orientación para sus nuevos miembros***

Esta práctica se cumple. Ante la nueva designación de autoridades, el Directorio suministra a los nuevos directores un dossier con información institucional completa y precisa, leyes y reglamentaciones aplicables a la actividad de la Compañía. Asimismo, evalúa preliminarmente el nivel de conocimiento de los nuevos miembros acerca de los negocios de la Compañía, el funcionamiento interno del Directorio y de la Compañía y refuerza dichos conocimientos con presentaciones informativas de áreas tales como Operaciones, Finanzas y Compliance. Asimismo, genera entrevistas con los asesores externos de la Compañía para profundizar la información legal y contable que fuera necesaria a



efectos de que los nuevos directores cuenten con las herramientas necesarias para el mejor desarrollo de sus funciones.

### D) REMUNERACIÓN

#### Principios

XI. El Directorio deberá generar incentivos a través de la remuneración para alinear a la gerencia – liderada por el gerente general- y al mismo Directorio con los intereses de largo plazo de la compañía de manera tal que todos los directores cumplan con sus obligaciones respecto a todos sus accionistas de forma equitativa.

#### ***15. La compañía cuenta con un Comité de Remuneraciones que está compuesto por al menos tres (3) miembros. Los miembros son en su totalidad independientes o no ejecutivos.***

La remuneración de los directores es determinada de conformidad con lo establecido por la Ley General de Sociedades, teniendo en consideración si los mismos desempeñan o no funciones técnico – administrativas y en función de los resultados obtenidos por la Compañía en el ejercicio.

De conformidad con lo establecido por el Estatuto Social, el Comité Ejecutivo tiene la facultad de establecer las remuneraciones del nivel gerencial.

#### ***16. El Directorio, a través del Comité de Remuneraciones, establece una política de remuneración para el gerente general y miembros del Directorio.***

Esta práctica la Compañía no la cumple a través de un Comité de Remuneraciones, sino a través de otras herramientas de gestión establecidas en la Ley de Mercado de Capitales y las Normas de CNV. En tal sentido, además de lo indicado en la práctica anterior respecto a la determinación de los honorarios del Directorio a cargo de la Asamblea Anual de Accionistas, previo a la misma, el Comité de Auditoría opina sobre la razonabilidad de la suma total de honorarios respecto de los resultados del ejercicio, evaluando

además, la responsabilidad que involucra el cargo, la dedicación que debe ser brindada para el ejercicio de la función, la experiencia y reputación profesional y la coherencia con remuneraciones de ejercicios anteriores.

Asimismo, en relación con la remuneración de las gerencias de primera línea, el Comité Ejecutivo, considerando su facultad establecida en el Estatuto Social, delega en la Gerencia General y la Gerencia de Recursos Humanos la fijación de remuneración de los gerentes de primera línea. Para su fijación se tiene en cuenta la responsabilidad, el desempeño y la competitividad externa, por medio de la contratación de encuestas de mercado con consultoras especializadas. Además de determinarse un monto fijo, la porción de la remuneración variable de los gerentes de primera línea está alineada con los objetivos de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía cuenta también con planes de retención a largo plazo que se comunican al personal clave.

### E) AMBIENTE DE CONTROL

#### Principios

XII. El Directorio debe asegurar la existencia de un ambiente de control, compuesto por controles internos desarrollados por la gerencia, la auditoría interna, la gestión de riesgos, el cumplimiento regulatorio y la auditoría externa, que establezca las líneas de defensa necesarias para asegurar la integridad en las operaciones de la compañía y de sus reportes financieros.

XIII. El Directorio deberá asegurar la existencia de un sistema de gestión integral de riesgos que permita a la gerencia y al Directorio dirigir eficientemente a la compañía hacia sus objetivos estratégicos.

XIV. El Directorio deberá asegurar la existencia de una persona o departamento (según el tamaño y complejidad del negocio, la naturaleza de sus operaciones y los riesgos a los cuales se enfrenta) encargado de la auditoría interna de la compañía. Esta auditoría, para evaluar y auditar los controles internos, los procesos de gobierno societario y la gestión de riesgo de la compañía, debe ser independiente y objetiva y tener sus líneas de reporte claramente establecidas.

XV. El Comité de Auditoría del Directorio estará compuesto por miembros calificados y experimentados, y deberá cumplir con sus funciones de forma transparente e independiente.

XVI. El Directorio deberá establecer procedimientos adecuados para velar por la actuación independiente y efectiva de los Auditores Externos.

***17. El Directorio determina el apetito de riesgo de la compañía y además supervisa y garantiza la existencia de un sistema integral de gestión de riesgos que identifique, evalúe, decida el curso de acción y monitoree los riesgos a los que se enfrenta la compañía, incluyendo -entre otros- los riesgos medioambientales, sociales y aquellos inherentes al negocio en el corto y largo plazo.***

El Directorio realiza acciones tendientes a identificar, evaluar y mitigar la exposición de la Compañía a los riesgos estratégicos, financieros, operacionales y de gobierno corporativo. El Directorio con la participación del Comité Ejecutivo, evalúa en forma permanente la actividad empresarial de la Compañía, lo que incluye los riesgos, las oportunidades que ofrecen las condiciones de mercado de cada momento y el cumplimiento de los objetivos operativos y estratégicos del negocio.

Como parte de su práctica habitual de gestión de riesgos, monitorea en forma permanente, a través del Comité de Riesgos Financieros, las inversiones y los riesgos inherentes.

La Compañía ha aprobado una Política de gestión integral de riesgos con el objetivo de definir el marco general de actuación para la gestión integral de los riesgos a los que se enfrenta. Todos sus gerentes son responsables de asegurar una adecuada gestión e identificación del riesgo en sus respectivas áreas, implementar planes de mitigación y controles necesarios y dar cumplimiento a las regulaciones y políticas específicas vigentes. La aplicación de la Política Anticorrupción, forma parte de las medidas que lleva adelante la Compañía para la mitigación de riesgos.

La Política de gestión integral de riesgos establece los roles y responsabilidades de las áreas que participan en la gestión de riesgos y menciona las principales categorías, a saber:

- Riesgos operacionales;
- Riesgos de gobierno corporativo;

- Riesgos financieros.

Existen además áreas de monitoreo y seguimiento de forma tal que se asegure el cumplimiento de esta política.

La Compañía tiene también una política de gestión de riesgos financieros con el propósito de definir el marco general de actuación para la gestión de riesgos financieros a los que se enfrenta. Dicha política define los roles y miembros que participan regularmente del Comité de Riesgo Financiero.

Asimismo, se aplica un sistema de control interno diseñado para prevenir y detectar riesgos que afecten la información contable, utilizando el marco integrado de control interno emitido por el Committee of Sponsoring Organization of the Tradeway Commission ("Informe COSO 2013") para la evaluación de la efectividad de los controles internos sobre confiabilidad de los estados contable.

Por otra parte, en los Estados Financieros de la Compañía se incluye una nota sobre "Administración de riesgo", en la que se describen los principales riesgos que surgen de instrumentos financieros y a los que la Compañía está expuesta. Adicionalmente en oportunidad de presentar el informe 20-F ante la SEC, se hace una descripción de los factores de riesgo que amenazan el logro de los objetivos de la Compañía. Por lo mencionado la Compañía aplica esta práctica.

***18. El Directorio monitorea y revisa la efectividad de la auditoría interna independiente y garantiza los recursos para la implementación de un plan anual de auditoría en base a riesgos y una línea de reporte directa al Comité de Auditoría.***

La Compañía cuenta con una Gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría que depende de la Gerencia de Compliance, que reporta directamente al Vicepresidente 2°. Las gerencias de Compliance y de Gestión del

Riesgo y Auditoría mantienen contacto directo y periódico con el Comité de Auditoría, generándose un canal fluido de comunicación.

Anualmente, se realiza la presentación del Plan de Anual de Gestión de riesgos y Auditoría al Comité de Auditoría, incluyendo las revisiones planificadas, las que pueden variar en el alcance y frecuencia en base a la evaluación de riesgos, los objetivos de los negocios y las prioridades de las partes interesadas, para lo cual el área cuenta con los recursos humanos y técnicos necesarios para su implementación.

En forma periódica, la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría presenta informes de avance al Comité de Auditoría para monitorear el seguimiento del plan, que contiene un resumen de los trabajos efectuados y los principales hallazgos.

Anualmente el Comité de Auditoría evalúa el desempeño de la gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría en los temas de su competencia, dando cuenta de ello en su informe anual.

De acuerdo con lo descripto, la Compañía cumple con la práctica mencionada.

***19. El auditor interno o los miembros del departamento de auditoría interna son independientes y altamente capacitados.***

La Compañía aplica la práctica mencionada considerando que los profesionales a cargo de la función de Gestión del Riesgo y Auditoría son independientes respecto de las restantes áreas operativas de la empresa.

El gerente de Gestión del Riesgo y Auditoría cuenta con la certificación internacional emitida por el Institute of Internal Auditors (IIA) y el área a su cargo utiliza las normas internacionales según corresponda.

La gerencia de Gestión del Riesgo y Auditoría está formada por personal entrenado en la materia, no sólo por su formación y capacitación sino por su experiencia en el área.

***20. El Directorio tiene un Comité de Auditoría que actúa en base a un reglamento. El comité está compuesto en su mayoría y presidido por directores independientes y no incluye al gerente general. La mayoría de sus miembros tiene experiencia profesional en áreas financieras y contables.***

Esta práctica es aplicada por la Compañía por tener un Comité de Auditoría integrado desde su constitución hasta la fecha, en su totalidad por Directores independientes, cumpliéndose de esta forma con lo establecido por la normativa que le es aplicable de la CNV y de la SEC. El número de miembros que lo integran es de tres (3) Directores y la designación del Presidente no la realiza el Directorio, dado que es elegido en el seno del Comité.

El Comité de Auditoría se rige por su propio Reglamento Interno que se encuentra inscripto ante la Inspección General de Justicia. Su función principal es colaborar con el Directorio, como órgano colegiado, en las tareas de supervisión y monitoreo constante en la elaboración de la información financiera, evaluación de riesgos y controles internos, entre otras funciones previstas por el art. 110 de la Ley 26.831.

Los miembros del Comité de Auditoría de la Compañía revisten, como se indicó, el carácter de independientes y cuentan con el conocimiento del negocio, financieros, contable y legal, además de experiencia profesional para desarrollar en forma eficiente su labor.

***21. El Directorio, con opinión del Comité de Auditoría, aprueba una política de selección y monitoreo de auditores externos en la que se determinan los indicadores que se deben considerar al realizar la recomendación a la asamblea de Accionistas sobre la conservación o sustitución del auditor externo.***

El Comité de Auditoría, considera la propuesta de designación de los Auditores Externos que presentará el Directorio a la Asamblea. En su evaluación, el Comité considera la idoneidad profesional de la firma de Auditoría Externa, su trayectoria a nivel nacional e internacional, políticas de independencia, la aplicación de estándares internacionales para el desarrollo de su trabajo y en caso de considerarse, la renovación de su contratación, el Comité toma en cuenta el desempeño de la Auditoría Externa, el conocimiento y comprensión del negocio, de la estructura organizacional de la Compañía y de su sistema administrativo y de control.

En oportunidad de la presentación de los Estados Financieros Anuales, el Comité presenta su Informe Anual de Gestión en el que se incluye su evaluación anual del desempeño de Auditoría Externa considerando las reuniones que se mantuvieron con los auditores externos durante el año, como mínimo cada tres meses, en oportunidad de la revisión de los Estados Financieros trimestrales y el Anual y también previo a la presentación del 20-F ante la SEC.

En base a lo informado, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

### F) ÉTICA, INTEGRIDAD Y CUMPLIMIENTO

#### Principios

XVII. El Directorio debe diseñar y establecer estructuras y prácticas apropiadas para promover una cultura de ética, integridad y cumplimiento de normas que prevenga, detecte y aborde faltas corporativas o personales serias.

XVIII. El Directorio asegurará el establecimiento de mecanismos formales para prevenir y en su defecto lidiar con los conflictos de interés que puedan surgir en la administración y dirección de la compañía. Deberá contar con procedimientos formales que busquen asegurar que las transacciones entre partes relacionadas se realicen en miras del mejor interés de la compañía y el tratamiento equitativo de todos

sus accionistas.

***22. El Directorio aprueba un Código de Ética y Conducta que refleja los valores y principios éticos y de integridad, así como también la cultura de la compañía. El Código de Ética y Conducta es comunicado y aplicable a todos los directores, gerentes y empleados de la compañía.***

La Compañía cuenta con un Código de Ética aprobado por el Directorio y en el que se establecen los principios éticos, de transparencia e integridad que guían el accionar de directores, gerentes, empleados y el de terceras partes que se relacionan con la Compañía, y que contempla la posibilidad de actualizaciones necesarias para el fortalecimiento de la confianza de todas las partes interesadas.

El Código de Ética es de conocimiento para el público en general; se encuentra publicado en la página web de la Compañía y debe ser aceptado expresamente por todos sus empleados y directivos. Asimismo, la Compañía regularmente realiza recordatorios del contenido del Código de Ética.

Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta práctica.

***23. El Directorio establece y revisa periódicamente, en base a los riesgos, dimensión y capacidad económica un Programa de Ética e Integridad. El plan es apoyado visible e inequívocamente por la gerencia quien designa un responsable interno para que desarrolle, coordine, supervise y evalúe periódicamente el programa en cuanto a su eficacia. El programa dispone: (i) capacitaciones periódicas a directores, administradores y empleados sobre temas de ética, integridad y cumplimiento; (ii) canales internos de denuncia de irregularidades, abiertos a terceros y adecuadamente difundidos; (iii) una política de protección de denunciantes contra represalias; y un sistema de investigación interna que respete los derechos de los investigados e imponga sanciones efectivas a las violaciones del Código de Ética y Conducta; (iv) políticas de integridad en procedimientos licitatorios; (v) mecanismos para análisis periódico de riesgos, monitoreo y evaluación del Programa; y (vi) procedimientos que comprueben la integridad y trayectoria de terceros o socios de negocios (incluyendo la debida diligencia para la verificación de irregularidades, de hechos ilícitos o de la existencia de vulnerabilidades durante los procesos de transformación societaria y adquisiciones), incluyendo proveedores, distribuidores, prestadores de servicios, agentes e intermediarios.***

La Compañía tiene definido un Programa de Integridad basado en el compromiso asumido por el Directorio de la Compañía en valores, cultura ética y transparencia que guía el comportamiento en los negocios y en la consecución de sus objetivos a través de la aplicación de las mejores prácticas corporativas.

Este programa incluye Código de Ética, Comité de Ética, líneas de denuncias abiertas que aseguran la confidencialidad y anonimato del denunciante; protocolos de investigación de denuncias, canales de divulgación, políticas corporativas y prácticas recomendadas enfocadas en la transparencia e integridad; revisión de proveedores críticos y capacitación al Directorio.

El Directorio se encuentra comprometido con el Programa, estableciendo la evaluación y revisión periódica del mismo, considerando la posibilidad de modificaciones, actualizaciones o incorporación de nuevas prácticas corporativas que resulten obligatorias en su aplicación o necesarias y convenientes en su consideración.

De acuerdo con lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

**24. El Directorio asegura la existencia de mecanismos formales para prevenir y tratar conflictos de interés. En el caso de transacciones entre partes relacionadas, el Directorio aprueba una política que establece el rol de cada órgano societario y define cómo se identifican, administran y divulgan aquellas transacciones perjudiciales a la compañía o sólo a ciertos inversores**

El Código de Ética de la Compañía establece los principios éticos y pautas de comportamiento individual y empresario, indicando que los directores, gerentes y empleados, todos ellos alcanzados por el Código, deben evitar situaciones que puedan generar un conflicto entre sus intereses personales y los de la Compañía. Respecto de este tema, la Compañía aplica también su Política de conflictos de intereses.

Asimismo, el Comité de Auditoría debe proporcionar al mercado información respecto de las operaciones que puedan suponer un conflicto de intereses con integrantes de los órganos sociales o accionistas controlantes.

Con relación a transacciones entre partes relacionadas, la Compañía aplica la Política de Partes Relacionadas e informa un detalle de estas operaciones en sus estados financieros trimestrales y anuales. Respecto de las que involucren un monto superior al límite determinado por la Ley de Mercado de Capitales y las normas de CNV, son consideradas por el Comité de Auditoría previo al tratamiento de las mismas por parte del Directorio. Las opiniones del Comité refieren a si las condiciones de estas operaciones pueden considerarse razonablemente adecuadas a las condiciones de mercado para operaciones entre partes no relacionadas. Las opiniones del Comité de Auditoría son informadas como "Hecho Relevante" en la CNV y en los mercados donde cotiza la Compañía. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

### **G) PARTICIPACIÓN DE LOS ACCIONISTAS Y PARTES INTERESADAS**

#### **Principios**

XIX. La compañía deberá tratar a todos los Accionistas de forma equitativa. Deberá garantizar el acceso igualitario a la información no confidencial y relevante para la toma de decisiones asamblearias de la compañía.

XX. La compañía deberá promover la participación activa y con información adecuada de todos los Accionistas en especial en la conformación del Directorio.

XXI. La compañía deberá contar con una Política de Distribución de Dividendos transparente que se encuentre alineada a la estrategia.

XXII. La compañía deberá tener en cuenta los intereses de sus partes interesadas.

**25. El sitio web de la compañía divulga información financiera y no financiera, proporcionando acceso oportuno e igual a todos los Inversores. El sitio web cuenta con un área especializada para la atención de consultas por los Inversores.**

La Compañía cuenta con un sitio web [www.irsa.com.ar](http://www.irsa.com.ar), a través del cual el público en general tiene la posibilidad de acceder a información institucional, su práctica de sustentabilidad y una sección de inversores con toda la información relevante para actuales y/o potenciales inversionistas, donde se pueden encontrar las publicaciones realizadas al mercado, a través de hechos relevantes, informes trimestrales y presentaciones institucionales. Asimismo, es un canal

de contacto con la Gerencia de Relación con Inversores que tiene dedicación exclusiva a atender los requerimientos, consultas y proveer información a los accionistas y otros inversores.

Por lo informado, la Compañía cumple con esta práctica.

***26. El Directorio debe asegurar que exista un procedimiento de identificación y clasificación de sus partes interesadas y un canal de comunicación para las mismas.***

La Compañía identifica sus partes interesadas y establece canales de comunicación que facilitan la inclusión de las mismas para un mejor entendimiento y comprensión de las acciones y decisiones adoptadas por la dirección.

A través de su sitio web, la Compañía brinda acceso a su información pública para todos los grupos de interés y establece canales de contacto con las Gerencias de Relaciones Institucionales, Medio Ambiente y Relación con Inversores y Recursos Humanos para consultas relacionadas con el desarrollo de los negocios, la evolución de los resultados financieros, la gestión de la compañía en materia de sustentabilidad, y el interés en formar parte de la organización, entre otros temas. Por lo mencionado, la Compañía da cumplimiento a esta recomendación.

***27. El Directorio remite a los Accionistas, previo a la celebración de la Asamblea, un “paquete de información provisorio” que permite a los Accionistas -a través de un canal de comunicación formal realizar comentarios no vinculantes y compartir opiniones discrepantes con las recomendaciones realizadas por el Directorio, teniendo este último que, al enviar el paquete definitivo de información, expedirse expresamente sobre los comentarios recibidos que crea necesario.***

La Asamblea General de Accionistas se convoca y celebra siguiendo lo dispuesto por la Ley General de Sociedades y la normativa aplicable emanada del organismo de control que establecen los plazos de información y puesta a disposición de los accionistas respecto de la documentación sometida a la Asamblea. A través de los bancos custodios de acciones ordinarias y ADRs (a través del Bank of New York Mellon), la Compañía promueve la participación en las Asambleas de los accionistas locales y extranjeros, institucionales y minoristas, brindándoles anticipadamente información explicativa de cada uno de los puntos a tratarse en la Asamblea de Accionistas y cuando considera oportuno, brinda mayor información a través de los canales de comunicación habituales, como el sitio web y el mail.

La Compañía sigue trabajando con empeño considerando los estándares del mercado para brindar suficiente información para la toma de decisiones por parte de los accionistas. Por lo mencionado, la Compañía cumple con esta práctica.

***28. El estatuto de la compañía considera que los Accionistas puedan recibir los paquetes de información para la Asamblea de Accionistas a través de medios virtuales y participar en las Asambleas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras, asegurando el principio de igualdad de trato de los participantes.***

El estatuto social de la Compañía prevé actualmente la realización de asambleas de accionistas a través del uso de medios electrónicos de comunicación que permitan la transmisión simultánea de sonido, imágenes y palabras.

Asimismo, y tal como se expresó en la práctica 27, con anterioridad a la celebración de cualquier Asamblea de Accionistas, la Compañía a través de la Gerencia de Relación con Inversores genera un canal de comunicación fluido con los accionistas a través del envío de información por vía electrónica, además de las publicaciones de rigor que deben realizarse a través de la Autopista de Información Financiera o en los mercados con los que opera la Compañía. El objetivo primordial es brindar a los accionistas información clara, concisa y ordenada para su debido análisis con el fin de que puedan realizar las consultas que estimen pertinentes previo o durante la asamblea. La Compañía da cumplimiento, de acuerdo con lo informado, con esta práctica.



***29. La Política de Distribución de Dividendos está alineada a la estrategia y establece claramente los criterios, frecuencia y condiciones bajo las cuales se realizará la distribución de dividendos.***

La Asamblea Anual de Accionistas es la que anualmente determina el destino de los resultados del ejercicio, definiendo las reservas a constituir y determinando si los saldos resultantes serán distribuidos en concepto de dividendos, los que deberán ser determinados de acuerdo a lo establecido en la Ley General de Sociedades y el Estatuto Social. La distribución de dividendos depende de los resultados de la empresa y si existen ganancias líquidas y realizadas. Para su aprobación se requiere el voto afirmativo de la mayoría de las acciones con derecho a voto en la Asamblea. Asimismo, la Compañía considera su liquidez y los proyectos de inversión. La Compañía por lo indicado, cumple con esta práctica.

Saúl Zang  
Vicepresidente I



